

**ОБЛАСТНОЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
“ФОНД ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ”**
214018, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22

=Утверждаю=

Директор _____ Ю. А. Рубекина

27 сентября 2019 г.

ОТЧЕТ № 01-2019

**об итогах государственной кадастровой оценки
земельных участков в составе земель промышленности, энергетики,
транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,
земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны,
безопасности и земель иного специального назначения
по Смоленской области**

Заказчик: Департамент имущественных и земельных отношений Смоленской области.

Исполнитель: ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области”.

Дата определения стоимости объекта оценки: По состоянию на 01 января 2019 г.

Дата составления отчета: 27 сентября 2019 г.

Работники, осуществлявшие определение кадастровой стоимости:

Демьянов В. А.	_____
Лакин Д. Л.	_____
Кошелев А. В.	_____
Вишневская Ю. И.	_____

г. Смоленск
2019

Аннотация

Отчет об итогах государственной кадастровой оценки составлен по результатам определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения), расположенных на территории Смоленской области состоит из 465 листов, а также содержит 268 таблиц, 23 рисунка, 55 диаграмм, 23 графика и 6 приложений.

В Отчете имеется три основных раздела. В вводной главе основной части Отчета указано:

а) наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка;

б) реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки;

в) реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) Отчета;

г) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости;

д) перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер);

е) схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание;

ж) сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководители такого бюджетного учреждения;

з) сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.

В расчетной главе основной части Отчета приводится:

а) анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости;

б) описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования;

в) обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки;

г) обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке";

д) обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями;

е) обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;

ж) информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости.

В заключительной главе основной части Отчета представлена информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

Содержание

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	12
1.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка	12
1.2. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки	12
1.3. Вид объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении кадастровой стоимости	12
1.4. Реквизиты Отчета	12
1.5. Объекты оценки.....	12
1.6. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости.....	13
1.7. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки, содержащий их наименования и иные реквизиты	13
1.7.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	13
1.7.2. Перечень нормативно - правовых актов	14
1.7.3. Перечень внешних источников информации	15
1.8. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание на территории Смоленской области	16
1.8.1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки	20
1.8.2. Обработка информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	20
1.8.3. Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости	21
1.8.4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.....	21
1.8.5. Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки.....	21
1.8.6. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета	22
1.8.7. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости	22
1.9. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения	22
1.10. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.	24
1.10.1. Общие допущения	24
1.10.2. Допущения, касающиеся информации об объектах оценки	26
1.10.3. Допущения и ограничительные условия, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов оценки	27
1.10.4 Допущения и ограничительные условия, касающиеся группировки объектов оценки.....	28
1.10.5. Допущения и ограничительные условия, касающиеся объектов-аналогов.....	34
1.10.6. Допущения, касающиеся результатов оценки.....	34
1.10.7. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке.....	35
II. РАСЧЕТНАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ	40
2.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость).....	40
2.2. Информация об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости	41
2.2.1. Социально-экономическое состояние Российской Федерации	41
2.2.2. Административно-территориальное устройство Смоленской области	52
2.2.3. Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2018 году.....	59
2.3. Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на	

рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)	73
2.3.1. Состояние земельного фонда Смоленской области	75
2.3.1.1. Распределение земельного фонда по категориям земель	75
2.3.1.2. Распределение земельного фонда по угодьям	81
2.3.1.3. Распределение земельного фонда по формам собственности	86
2.3.1.4. Использование земель производителями сельскохозяйственной продукции	93
2.3.1.5. Использование земель организациями для производства сельскохозяйственной продукции (сведения о формах собственности на землю)	93
2.3.1.6. Использование земельных участков гражданами для производства сельскохозяйственной продукции (сведения о правах на земельные участки)	94
2.4. Анализ рынка земельных участков на территории Смоленской области	95
2.4.1. Сбор и обработка рыночной информации	95
2.4.2. Информация по ценам предложений/сделок земельных участков Смоленской области	97
2.4.3. Выводы по анализу рынка	107
2.5. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости	107
2.6. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования	107
2.7. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки	110
2.7.1. Первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости	111
2.7.2. Группировка объектов недвижимости	115
2.8. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями	132
2.9. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями	139
2.10. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	141
2.11. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости	149
2.12. Расчет 1 СЕГМЕНТА «Сельскохозяйственное использование»	150
2.13. Расчет 2 СЕГМЕНТА «Среднеэтажная жилая застройка в целом»	162
2.14. Расчет 3 СЕГМЕНТА «Общественное использование»	178
2.15. Расчет 4 СЕГМЕНТА «Предпринимательство»	203
2.16. Расчет 5 СЕГМЕНТА «Отдых (рекреация)»	223
2.17. Расчет 6 СЕГМЕНТА «Производственная деятельность»	241
2.17.1. Расчет группы С6Г1	244
2.17.2. Расчет группы С6Г2	260
2.17.3. Расчет группы С6Г3	293
2.17.4. Расчет группы С6Г4	311
2.17.5. Расчет группы С6Г5	326
2.17.6. Расчет группы С6Г6	339
2.18. Расчет 7 СЕГМЕНТА «Транспорт»	352
2.19. Расчет 8 СЕГМЕНТА «Обеспечение обороны и безопасности»	363
2.20. Расчет 9 СЕГМЕНТА «Охраняемые природные территории и благоустройство»	377
2.21. Расчет 11 СЕГМЕНТА «Водные объекты»	400
2.22. Расчет 12 СЕГМЕНТА «Специальное, ритуальное использование, запас»	415
2.23. Расчет 13 СЕГМЕНТА «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	430
2.24. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.	447

III. Заключительная часть	448
3.1. Итог проведения работ.....	448
3.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости.....	449
3.2.1. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости	450
3.3. Выводы по проверке качества процессов определения кадастровой стоимости	465

Приложение 1. Исходные данные.

1.1 Копии решений о проведении государственной кадастровой оценки.

1.2 Результаты сбора и обработки информации (Запросы и ответы).

1.3 Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО.

1.4 Результаты обработки информации (Согласования ВРИ).

1.5 Информация о характеристиках объектов недвижимости.

1.6 Информация по графической части и ценообразующие факторы.

1.7 Результаты сбора информации о рынке

Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости.

Приложение 3. Сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально.

Приложение 4. Информация о замечаниях к промежуточным отчетным документам.

Приложение 5. Файлы в формате XML.

Приложение 6. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.

Основные термины, используемые в Отчете, и их определения

В данном разделе приводятся определения, необходимые для установления или уточнения терминов, используемых при государственной кадастровой оценке объектов недвижимости и в Отчете.

Альтернативная оценка – оценка стоимости земельного участка на основе имеющихся удельных показателей по другим группам видов разрешенного использования земель или другим категориям земель;

Бюджетное учреждение - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, наделенный полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, созданное субъектом Российской Федерации.

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости;

Вид разрешенного использования земельного участка – его использование с учетом целевого назначения и установленных обременений;

Городской населенный пункт – административно-территориальная единица, большинство населения которого занято в несельскохозяйственных сферах производственной деятельности. Городские населенные пункты подразделяются на города, поселки городского типа (рабочие, курортные, дачные);

Понятие государственной кадастровой оценки установлено Федеральным законом от 03.07.2016 №237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке":

1) государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

2) кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;

3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости. В рамках данного отчета работы выполняются для следующих видов объектов недвижимости, включая земли промышленности и иного специального назначения.

Земли промышленности и иного специального назначения. Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее по Отчету - земли промышленности).

В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования указанных в пункте 1 статьи 88 Земельного кодекса РФ. (ЗК РФ ст 87, 88)

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- земли промышленности;
- земли энергетики;
- земли транспорта;
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны и безопасности;
- земли иного специального назначения.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются статьями 88-93 Земельного кодекса и учитываются при проведении зонирования территорий.

Земельные участки в соответствии с Приказом от 12.05.2017г. № 226 «Об утверждении методических рекомендаций о государственной кадастровой оценке» раздел 9.2.2 и приложения № 1 к Методическим Указаниям, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов:

- 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3 сегмент "Общественное использование";
- 4 сегмент "Предпринимательство";
- 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6 сегмент "Производственная деятельность";
- 7 сегмент "Транспорт";
- 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- 10 сегмент "Использование лесов";
- 11 сегмент "Водные объекты";
- 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка";

14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.

Группировка объектов оценки – для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Группа – именованная совокупность объектов недвижимости, сформированная на основе анализа о рынке объектов оценки и отобранных по общности характеристик объектов.

Подгруппа – группа объектов оценки, входящая в состав другой группы (более высокого уровня), сформированная на основании анализа информации о рынке объектов оценки, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки, для которой сформирована модель, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную подгруппу.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Документ – это материальный носитель с зафиксированной на нем в любой форме информацией в виде текста, звукозаписи, изображения и (или) их сочетания, который имеет реквизиты, позволяющие его идентифицировать, и предназначен для передачи во времени и в пространстве в целях общественного использования и хранения, согласно абз.3, ст.1 Федерального закона от 29.12.1994г. №77-ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) "Об обязательном экземпляре документов".

В соответствии с п. 2 ст. 14 Федерального закона №237-ФЗ итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Доходный подход – подход, основанный на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости.

Затратный подход – подход, основанный на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

Земельный участок – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Индивидуальный расчет – методика оценки, при расчете кадастровой стоимости, когда кадастровая стоимость земельного участка приравнивается к его рыночной стоимости. Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

Инженерная инфраструктура – система инженерных сооружений и коммуникаций (как наземных, так и подземных), обеспечивающая поступление и распределение воды, энергии (электрической, тепловой) и других ресурсов и утилизацию продуктов жизнедеятельности.

Исходный перечень земельных участков – перечень земельных участков, сформированный на основе сведений государственного кадастра недвижимости, по состоянию на дату оценки, содержащий сведения о земельных участках, отнесенных к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

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

Кадастровая стоимость (КС) – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона N 237-ФЗ.

Массовая оценка недвижимости – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

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

Местоположение земельного участка – характеристика земельного участка по географическому положению.

Моделирование – построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе установления уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами.

Модель оценки кадастровой стоимости – уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта недвижимости от ценообразующих факторов.

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

Объект-аналог – объект недвижимости, по которому имеются сведения о рыночной цене и сходный по ценообразующим факторам с объектом недвижимости, в отношении которого устанавливается кадастровая стоимость.

Объекты недвижимости (недвижимые вещи, недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объекты оценки – объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Отчет об определении кадастровой стоимости – итоговый документ, составленный по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет. Требования к отчету устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки (далее - требования к отчету). Отчет составляется на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Оценка – деятельность профессионального оценщика, направленная на установление стоимости объекта оценки.

Оценочное зонирование - заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

Перечень объектов оценки – перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержащий непротиворечивые сведения обо всех учетных характеристиках объектов недвижимости, код классификатора адресов России (код КЛАДР) и расположенных на оцениваемой территории, сформированный по состоянию на дату проведения работ по государственной кадастровой оценке.

Расчетная (основная) часть – включает порядок и очередность выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель промышленности и иного специального назначения, краткое описание исходной информации, особые условия проведения работ, описание региона, анализ земель промышленности и иного специального назначения, анализ рынка земельных участков промышленности и иного специального назначения на территории Смоленской области с указанием среднего уровня и диапазонов стоимостей земель и объектов недвижимости различного назначения в муниципальных районах (городских округах).

Приведено описание процесса группировки оцениваемых объектов с обоснованием выбора состава и значений ценообразующих факторов для каждого сегмента (группы).

Содержит описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения на территории Смоленской области, включая формирование перечня объектов оценки и расчеты удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к каждому сегменту (группе) земель промышленности и иного специального назначения.

В разделе приведены результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Смоленской области.

Рыночная информация – цены сделок, спроса и предложения по объектам, близким по характеристикам к оцениваемым объектам, и иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Рыночная оценка – определение рыночной стоимости объекта в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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 информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют каждая 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 предполагается в денежной форме.

Статистическая модель расчета кадастровой стоимости – модель, отражающая зависимость кадастровой стоимости или удельного показателя кадастровой стоимости от значений ценообразующих факторов.

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Типовой объект недвижимости – объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида, использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка.

Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта недвижимости (1 кв. м.).

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости, выраженная в конкретных единицах измерения или в формализованном виде.

Ценовая зона – часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Цифровые тематические карты – карты, сформированные в целях определения значений ценообразующих факторов объектов недвижимости, и отображения результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Эталонный земельный участок – земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в кластер. При этом, под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся («обычные») характеристики земельного участка.

Эталонный земельный участок может быть, как реально существующим в кластере, так и гипотетическим. Эталонный земельный участок для каждой группы (подгруппы) определяется в разрезе факторов стоимости.

Заключительная часть – содержит анализ результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Смоленской области, выводы по результатам выполненной работы, оценку полноты решения целей и задач кадастровой оценки земель, экономической и социальной значимости работы. Приводится сравнение полученных значений удельных показателей кадастровой стоимости с предыдущим туром оценки.

Использованные в Отчете сокращения

БД – база данных;

ГКО – государственная кадастровая оценка;

ЕГРОКС – Единый государственный реестр объектов капитального строительства;

ЕОН – единый объект недвижимости;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

КЛАДР – классификатор адресов России;
КС – кадастровая стоимость;
МО – муниципальное образование;
НП – населенный пункт;
НЭИ – наиболее эффективное использование;
ОА – объект-аналог;
ОКТМО – общероссийский классификатор территорий муниципальных образований;
ОН – объект недвижимости;
ОО – объект оценки;
Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;
РС – рыночная стоимость;
СРФ – субъект Российской Федерации;
УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости;
ФД ГКО - Фонд данных государственной кадастровой оценки;
ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;
ЗОУИТ – зоны с особыми условиями использования территории;
ЗП – затратный подход;
ЗУ – земельные участки;
ЛК РФ – Лесной кодекс РФ;
ЦФ – ценообразующий фактор.

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка

Работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости проводились на всей территории Смоленской области.

Результатом выполнения работ является Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения по Смоленской области.

1.2. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки

- Постановлением Администрации Смоленской области от 10.08.2017 № 511 «Об установлении даты перехода к проведению государственной кадастровой оценки на территории Смоленской области»;

- Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 06 сентября 2018 г. № 587 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Смоленской области» провести на территории Смоленской области в 2019г. кадастровую оценку земельных участков, относящихся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения;

- Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 11.12.2017 № 0932 «О наделении полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости».

- Положение о Департаменте имущественных и земельных отношений Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 20.02.2009 № 86.

1.3. Вид объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении кадастровой стоимости

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения по Смоленской области.

1.4. Реквизиты Отчета

Отчет № 01-2019 «Об определении государственной кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Смоленской области».

Дата утверждения отчета: 27 сентября 2019 г.

1.5. Объекты оценки

Объектами оценки являются земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенные на территории Смоленской области; сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки – 01.01.2019 г.

Перечень объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке и учтенных в государственном кадастре недвижимости Смоленской области, приведен в Приложении 1.3. «Перечень ОН, подлежащих ГКО».

Таблица 1. Перечень объектов оценки, переданных Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области для государственной кадастровой оценки, в разрезе кадастровых районов на территории Смоленской области

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование муниципального района (городского округа)</i>	<i>Наименование муниципального района (городского округа)</i>	<i>Кол-во объектов недвижимости в исходном перечне</i>
1	67:01	Велижский район	113
2	67:02	Вяземский район	696
3	67:03	Гагаринский район	445
4	67:04	Глинковский район	112
5	67:05	Демидовский район	354
6	67:06	Дорогобужский район	318
7	67:07	Духовщинский район	387
8	67:08	Ельнинский район	340
9	67:09	Ершичский район	111
10	67:10	Кардымовский район	248
11	67:11	Краснинский район	185
12	67:12	Монастырщинский район	172
13	67:13	Новодугинский район	532
14	67:14	Починковский район	615
15	67:15	Рославльский район	473
16	67:16	Руднянский район	270
17	67:17	Сафоновский район	413
18	67:18	Смоленский район	1028
19	67:19	Сычёвский район	202
20	67:20	Тёмкинский район	128
21	67:21	Угранский район	276
22	67:22	Хиславичский район	128
23	67:23	Холм-Жирковский район	219
24	67:24	Шумячский район	236
25	67:25	Ярцевский район	242
26	67:26	г. Десногорск	1
27	67:27	г. Смоленск	0
Итого по Смоленской области			8 244

1.6. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости

Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Смоленской области: на 01 января 2019 г.

1.7. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки, содержащий их наименования и иные реквизиты

1.7.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения оценки использованы следующие источники информации (в том числе о количественных и качественных характеристиках объектов оценки).

- Общие сведения о перечне недвижимости (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенные на территории Смоленской области), подлежащие государственной кадастровой оценке на территории Смоленской области (текстовая и графическая части), содержащие сведения о количестве объектов недвижимости и дате формирования перечня (01.01.2019 г.), предоставлены Департаментом

имущественных и земельных отношений Смоленской области в соответствии с п.7 ст.13 Федерального закона от 22.06.2016г. №237 –ФЗ «О государственной оценке» исх. № 01194/10 от 22.04.2019.

Количество земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Смоленской области, по состоянию на 01 января 2019 года составило 8 244 штук.

- Информация Смоленского областного государственного бюджетного учреждения «Управление областных автомобильных дорог» по среднегодовой среднесуточной интенсивности автомобильного транспорта на автомобильных дорогах общего пользования регионального и межмуниципального значения Смоленской области.

- Информация Федерального казенного учреждения «Управление автомобильной магистрали Москва - Бобруйск Федерального дорожного агентства» об интенсивности движения транспортных средств на автомобильных дорогах общего пользования федерального значения А-130 Москва – Малоярославец – Рославль - граница с республикой Белоруссия и Р-120 Орел – Брянск – Смоленск – с границей Белоруссия.

- Информация Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (Государственная компания «Автодор») об интенсивности движения автомобильного транспорта на участке автомобильной дороги М-1 «Беларусь» в Смоленской области за 2018 г.

- Информация от 26¹ муниципальных образований и уполномоченного органа о ценообразующих факторах, оказывающих влияние на стоимость земельных участков на территории соответствующего муниципального образования.

- Информация от 26¹ муниципальных образований и уполномоченного органа по схемам территориального планирования.

- Информация Департамента Смоленской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству по схемам территориального планирования по Смоленской области.

1.7.2. Перечень нормативно - правовых актов

Правовыми и методическими основами проведения работ по определению кадастровой стоимости недвижимости Смоленской области являются:

-Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ в редакции от 29.12.2017;

-Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ в редакции от 05.12.2017.

-Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ в редакции от 31.12.2017;

-Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ в редакции от 19.02.2018;

-Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ в редакции от 19.02.2018;

-Федеральный закон Российской Федерации от 23.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

-Постановление Правительства РФ от 04.05.2017 № 523 "Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки";

-Приказ Минэкономразвития России от 30 июня 2017 г. N 317 «Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;

-Приказ Минэкономразвития России от 9 июня 2017 года N 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;

¹ Информация по муниципальному образованию г. Смоленска не запрашивалась ввиду отсутствия объектов оценки.

-Приказ Минэкономразвития России от 6 июня 2017 года N 270 «Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке»;

-Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке";

-Приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2017 г. N 177 «Об утверждении перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости»;

-Приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 №74 "Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке";

-Приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 №846 "Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы";

-Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

-Приказ Минэкономразвития России № 291 от 16 июня 2017 года «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;

-Закон Смоленской области от 28.12.2004 N 120-з (ред. от 12.07.2007) "об административно-территориальном устройстве Смоленской области";

-Иные методические и нормативно-технические документы по государственной кадастровой оценке.

1.7.3. Перечень внешних источников информации

- Официальный сайт «Министерство экономического развития Российской Федерации»
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring>;

- Официальный сайт Администрации Смоленской области www.admin-smolensk.ru.

- Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области rosreestr.ru;

- Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области. Сайт <http://sml.gks.ru/>;

- Информация от администраций муниципальных районов Смоленской области;

- Письмо о предоставлении перечня объектов недвижимости Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области в соответствии с п.7 ст.13 Федерального закона от 22.06.2016г. №237 –ФЗ «О государственной оценке» исх. № 01194/10 от 22.04.2019.

- Публичная кадастровая карта (maps.rosreestr.ru);

- Википедия <https://ru.wikipedia.org/>;

- Сайт бесплатных объявлений <https://smol.kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/>;

- Сайт бесплатных объявлений https://www.cian.ru;

- Сайт бесплатных объявлений http://www.avito.ru;

- Сайт «РосРиэлт-Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru);

- Сайт бесплатных объявлений http://homeclube.ru/smolensk/ad/zemelnye_uchastki;
 - Архив сайта Авито <https://ruads.org/> или <https://www.avito.ru/smolensk>;
 - Сайт бесплатных объявлений <https://tebiz.ru/realty/rynok-nedvizhimosti-smolenska>;
 - Официальный сайт Национальной единой риэлтерской сети (<http://news.ners.ru/>);
 - Общероссийский классификатор основных фондов* ОК 013_94 дата введения 01.01.1996 (в ред. Изменения 1/98, утв. Госстандартом РФ 14.04.1998);
 - Яндекс карты (<http://maps.yandex.ru/>);
 - 2ГИС (<http://2gis.ru/>);
 - Гугл карты (<https://www.google.ru/maps.ru/>);
- Все прочие источники информации, использованные при написании Отчета, приведены далее в тексте отчета.

1.8. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание на территории Смоленской области

Согласно ст. 6 п. 3 Закона о ГКО и положениям п. 1.19 гл. I Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков проводится в соответствии с указанными этапами организации и проведения работ по определению кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.
2. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки.
3. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.
4. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки включало в себя:

- решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- информирование о принятом решении;
- информирование о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости.

Информирование проводилось путем:

- размещения извещения на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- размещения извещения на информационных щитах Уполномоченного органа;
- направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки.

2. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя:

- получение и обработка сведений из Единого государственного реестра недвижимости;
- сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости;
- сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН.

3. Определение кадастровой стоимости включает в себя:

- определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;
- первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;

- сбор рыночной информации;
- группировка объектов недвижимости;
- обоснование выбора подходов и методов оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости;
- анализ результатов определения кадастровой стоимости;
- составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

4. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости включает в себя:

- принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;
- официальное опубликование принятого акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;
- информирование о принятии акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости путем.

Информирование проводится путем:

- размещения извещения на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- размещения извещения на информационных щитах Уполномоченного органа;
- направления информации в орган регистрации прав для размещения извещения на информационных щитах органа регистрации прав, а также в фонде данных государственной кадастровой оценки;
- направления информации в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Таблица № 2. Этапы организации проведения работ по определению кадастровой стоимости

<i>№ п/п</i>	<i>Этап работ</i>
1	Формирование перечня объектов оценки.
1.1	Проверка полноты наличия характеристик в составе перечня земельных участков, направленных уполномоченным органом Смоленской области, принявшим решение о проведении государственной кадастровой оценки и подготовка Протокола проверки.
1.2	Уточнение неполных и противоречивых характеристик земельных участков с Управлением Росреестра по Смоленской области и органами местного самоуправления.
1.3	Распределение земельных участков по группам разрешенного использования. Формирование перечня объектов оценки.
2	Сбор рыночной информации, анализ рынка земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения.
3	Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первому сегменту «Сельскохозяйственное использование» земель промышленности и иного специального назначения.
3.1	Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первому сегменту «Сельскохозяйственное использование» земель промышленности и иного специального назначения. Кадастровая стоимость земельных участков устанавливается в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости земельных участков, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от «12» мая 2017 года № 226. Определение перечня факторов для оцениваемых земельных участков. Определение типового (эталонного) земельного участка.
3.2	Расчет стоимости эталонных земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости земельных участков, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от «12» мая 2017 года № 226
4	Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к второму сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» земель промышленности и иного специального назначения.

№ п/п	Этап работ
15	Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к тринадцатому сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» земель промышленности и иного специального назначения.
15.1	Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к тринадцатому сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» земель промышленности и иного специального назначения. Кадастровая стоимость земельных участков устанавливается в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости земельных участков, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от «12» мая 2017 года № 226 Определение перечня факторов для оцениваемых земельных участков. Определение типового (эталонного) земельного участка.
15.2	Расчет стоимости эталонных земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости земельных участков, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от «12» мая 2017 года № 226
16	Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четырнадцатому сегменту «Иное использование» земель промышленности и иного специального назначения.
16.1	Земельных участков, отнесенных к четырнадцатому сегменту «Иное использование» земель промышленности и иного специального назначения не выявлено.
17	Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Смоленской области.
18	Составление Проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Смоленской области.
19	Анализ замечаний, полученных по итогам размещения Проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Смоленской области в Фонде данных государственной кадастровой оценки
20	Составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Смоленской области

1.8.1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляется с участием уполномоченного органа. В ходе подготовки к государственной кадастровой оценке также осуществляется сбор информации об объектах оценки.

Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализировались после 1 января 2019 года.

1.8.2. Обработка информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

При обработке информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", указанный Перечень преобразуется в формат xls,xlsx и дополняется столбцами "Вид использования объектов недвижимости" и "Источник информации о виде использования объектов недвижимости".

После формирования информации о виде использования объектов недвижимости Перечень дополняется информацией об основных характеристиках объектов недвижимости и источнике информации об основных характеристиках объектов недвижимости.

Учитывались максимально полные сведения, полученные в том числе с привлечением уполномоченного органа, о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

Результат обработки перечня представлен в приложении 1.5 Информация о характеристиках объектов недвижимости.

1.8.3. Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

Для определения кадастровой стоимости осуществлялся сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

- 1) информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости;
- 2) информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);
- 3) иной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

Информация о внешней среде получена из официальных источников.

Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

К информации о рынке объектов недвижимости относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

- 1) обзор состояния рынка недвижимости (в целом);
- 2) обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости.

На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости были определены ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости.

На основе проведенного анализа информации о рынке, сегменте рынка объектов недвижимости определены ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости.

1.8.4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы предоставлены в унифицированном виде, например, расстояние - в км; площадь - в кв. метрах; степень благоустройства объектов недвижимости и прочее.

Источниками информации о значениях ценообразующих факторов послужили в том числе:

- 1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам муниципальных образований;
- 2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки, автоматизированной информационной системы "Мониторинг рынка недвижимости", дежурных кадастровых карт государственного фонда данных, сформированного в результате проведения землеустройства;
- 3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;
- 4) архивы органов и организаций технической инвентаризации;
- 5) иные источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых для целей Указаний приведен в приложении N 5 к Методическим Указаниям.

Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде (Приложение № 1.6.).

1.8.5. Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки

При определении кадастровой стоимости проводится группировка объектов недвижимости.

Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп).

По итогам группировки проводится ее анализ в разрезе кадастровых кварталов на достоверность и непротиворечивость.

1.8.6. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях²:

- 1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- 2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

1.8.7. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

- 1) проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения;
- 2) анализ рынка, сбор и верификацию (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях.

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости должен осуществляться на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

Проверка результатов определения кадастровой стоимости:

- 1) проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:
 - в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;
 - в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) - сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.
- 2) дополнительно проводится проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

1.9. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения

Таблица 3. Сведения о бюджетном учреждении

<i>Наименование параметров</i>	<i>Описание, значение параметров</i>
<i>Полное наименование</i>	<i>Областное специализированное государственное бюджетное учреждение "Фонд государственного имущества Смоленской области"</i>
<i>Сокращенное наименование</i>	<i>ОСГБУ "Фонд государственного имущества Смоленской области"</i>
<i>ИНН</i>	<i>6730001858</i>
<i>КПП</i>	<i>673101001</i>
<i>ОГРН</i>	<i>1026701436695</i>
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	<i>29.10.2002г.</i>

² Глава VIII Методических указаний.

Почтовый адрес (с индексом)	214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22
Адрес местонахождения	214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22
Адрес эл. почты	gsuf@mail.ru.
Адрес интернет-сайта	smolfond.ru
Телефон/ Факс	8(4812) 38-38-82, 31-52-90
Должность руководителя	Директор
ФИО руководителя	Рубекина Юлия Александровна
Кол-во в штате работников, имеющих право подписи отчета о кадастровой стоимости	4

Таблица 4. Сведения о работниках бюджетного учреждения, имеющих право подписи отчета о кадастровой стоимости

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Фамилия, имя, отчество	Демьянов Виктор Александрович.
Должность	Начальник отдела - оценщик.
Местонахождение	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Информация о высшем образовании	Диплом ИВ № 772114 от 18.06.1983 г., выдан с/х академией им. К. А. Гумиряева, специальность «Агрономия».
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании № ДВС 1019972 от 18.05.2001 г., выдан Московским Государственным университетом экономики, статистики и информатики, специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценочная деятельность».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1997 года.
Фамилия, имя, отчество	Лакин Дмитрий Леонидович.
Должность	Заместитель начальника отдела - оценщик.
Местонахождение	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 665776 от 19.06.2012 г., выдан НОУ ВПО «Смоленским гуманитарным университетом», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки	Диплом о профессиональной переподготовке 772403843044 от 27 марта 2018г выданный НОУ ДПО «Институт профессионального образования».
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 года.
Фамилия, имя, отчество	Кошелев Александр Владимирович.
Должность	Консультант – оценщик
Местонахождение	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1) Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 847169, выдан 28.04.2006 г. Академией народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2) Диплом о высшем образовании № ВСГ 3510009 от 07.05.2009 г., выдан НОУ ВПО Смоленским институтом бизнеса и предпринимательства, специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности».
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки	Диплом о профессиональной переподготовке 772403843047 от 27 марта 2018г выданный НОУ ДПО «Институт профессионального образования».
Стаж работы в оценочной деятельности	С ноября 2005 года.
Фамилия, имя, отчество	Вишневская Юлиана Игоревна.
Должность	Консультант – оценщик.
Местонахождение	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 665778 от 19.06.2012 г., выдан НОУ ВПО «Смоленским гуманитарным университетом», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки	Диплом о профессиональной переподготовке 772403843045 от 27 марта 2018г выданный НОУ ДПО «Институт профессионального образования».
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 года.

1.10. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.

1. В процессе подготовки отчета Исполнитель исходит из достоверности информации, предоставленной Росреестром.

2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

3. Передача исходной информации производится в исходном виде, полученном от Росреестра.

4. Мнение Оценщика относительно кадастровой стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта оценки.

5. Перечень объектов оценки, включая количественные и качественные характеристики, для целей проведения оценки сформирован на основе данных Государственного кадастра недвижимости.

6. При проведении работ учитываются иные ограничения, предусмотренные законодательством РФ исходя из цели предполагаемого использования результатов оценки.

В данном разделе приводится перечень всех допущений и ограничительных условий, использованных оценщиков при проведении оценки (за исключением допущений и ограничений, приведенных и содержащихся в задании на оценку).

1.10.1. Общие допущения

Полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость может быть использована только для целей налогообложения и предполагаемого использования, установленного в рамках данного Отчета.

Данные, приведенные в отчете об оценке, являются достоверными, точными и могут быть использованы только для цели (задачи) настоящей оценки.

Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета об оценке.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, за исключением ограничительных условий, содержащихся в задании на оценку.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение оценщиков относительно кадастровой стоимости объектов оценки без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектами оценки.

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Ни весь отчет об оценке, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения оценщиков.

Оценщики не принимают на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости и представленной в перечне объектов оценки, предоставленном Заказчиком.

Данная оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2019 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости,

установленной на фактическую дату оценки.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются земельные участки в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

При формировании Перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении Управления Росреестра по Смоленской области. Информация, переданная исполнителю работ Заказчиком работ, представлена Управлением Росреестра по Смоленской области, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В связи с чем, информация об объектах оценки, полученная от Заказчика, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Отсутствие копий правоустанавливающих и право подтверждающих документов и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления кадастровой стоимости для целей налогообложения и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки для целей установления кадастровой стоимости для целей налогообложения недостоверными.

При определении кадастровой стоимости при применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничений (обременения) на объекты оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. При оценке определялась стоимость исходя из права собственности на объекты оценки.

В связи с тем, что в рамках массовой оценки объективно измерить влияние сервитута на стоимость объекта оценки не представляется возможным, то принималось, что влияние сервитута стремится к нулю, ввиду того, что он одновременно является как ценоповышающим, так и ценопонижающим фактором. Таким образом, учет сервитута проводился в размере ноль рублей.

Оценщик исходит из допущения, что представленная Заказчиком работ информация, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Исходные данные, которые получены Исполнителем для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Исполнителем в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

При использовании метода массовой оценки осмотр объектов оценки не проводился.

Оценщик не отвечает за результаты предыдущих туров кадастровой оценки и за результаты инвентаризации объектов, в том числе, за установление инвентаризационной стоимости. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата предыдущей кадастровой оценки или от инвентаризационной стоимости не являются обоснованием некорректно выполненных расчётов кадастровой стоимости.

Вся информация, полученная в письменном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом исполнителя работ, рассматривалась как достоверная.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Отчёт основан на допущении соблюдения в отношении Объектов оценки действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных нормативных актов, за исключением специально оговорённых в Отчёте случаев.

Оценщик не занимался перепроверкой полученной информации и не проводил специализированных исследований:

- определение кадастровой стоимости Объектов оценки осуществлялось исходя из количественных и качественных характеристик объектов, указанных в перечне Объектов оценки, а также информации, необходимой для проведения оценки Объектов оценки, сбор и анализ которой осуществлял Исполнитель;

- Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости и представленной в перечне Объектов оценки, предоставленном Заказчиком;

- вся информация, полученная Исполнителем от сотрудников Заказчика в письменном, устном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом сотрудников Исполнителя, ответственных за подготовку Отчёта, рассматривалась как достоверная;

- информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, Росреестра и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик Объектов оценки (в том числе информация о наличии технических ошибок, содержащихся в Перечне, предоставленном ранее), отражается в Отчёте, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки.

1.10.2. Допущения, касающиеся информации об объектах оценки

1. В соответствии со ст. 13 Закона о ГКО Перечень формируется и предоставляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по запросу о предоставлении Перечня органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки.

В соответствии с п. 4 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке», в Перечень включаются сведения ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января 2019 года.

2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на кадастровую стоимость объектов оценки. На ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» не лежит обязанность и ответственность по обнаружению подобных факторов.

3. ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» не проводит экспертизы параметров оцениваемых объектов. Номер участка, наименование участка, местоположение участка, категория земель, разрешенное использование, фактическое использование, площадь, сведения о правах взяты из Перечня земельных участков в составе земель промышленности, подлежащих государственной кадастровой оценке на территории Смоленской области на 01.01.2019 г., предоставленного Росреестром.

4. При проведении государственной кадастровой оценки ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходит из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет

проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены Росреестром.

5. В рамках настоящей оценки осмотр объектов, подлежащих оценке, не проводится ввиду проведения массовой оценки.

6. Исполнитель не производит обмеры объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации.

7. Применение методов массовой оценки для целей Методических указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При проведении массовой оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

8. Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Методическими указаниями.

9. При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

10. При отсутствии наблюдаемых рыночных цен при определении кадастровой стоимости принимается, что переход права на объект недвижимости рассматривается с точки зрения владельца такого объекта недвижимости.

11. ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки и юридически законное использование оцениваемого недвижимого имущества, достоверность которых подтверждается. Права собственности или иные права на оцениваемое имущество, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

1.10.3. Допущения и ограничительные условия, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов оценки

1. Подготовка исходных данных, в том числе анализ достаточности, полноты и непротиворечивости сведений об объектах оценки.

Сотрудниками ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” был проведен анализ Перечня на предмет наличия объектов с отсутствующей либо противоречивой информацией в части значений атрибутов, определяющих площадь, местоположение (адрес), назначение объекта оценки.

Таблица 5

<i>№ п/п</i>	<i>Замечание</i>	<i>Количество объектов недвижимости с неполными и противоречивыми данными</i>
1	<i>Объект недвижимости находится в нулевом районе</i>	8
2	<i>Объект недвижимости находится в нулевом квартале</i>	2 377
3	<i>Объекты с площадью менее 100 кв.м.</i>	3490
4	<i>Объекты с площадью менее или равно 1 кв.м.</i>	332
5	<i>Адрес только до района</i>	3 893
	<i>Адрес только до населенного пункта</i>	1 401
6	<i>Объекты с противоречащим разрешенным использованием</i>	<i>не выявлены</i>
7	<i>Противоречия в сведениях о местоположении и кадастровом номере</i>	<i>не выявлены</i>
8	<i>Объекты недвижимости, не имеющие площадь</i>	<i>не выявлены</i>

2. Исходная информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, предоставленная в Перечне, предоставлена на дату настоящей оценки – 01 января 2019 года. Любые изменения количественных и качественных характеристик объектов оценки, внесенные в государственный кадастр недвижимости после даты настоящей оценки – 01 января 2019 года, не учитываются при проведении настоящих работ.

3. Ввиду того, что в государственном кадастре недвижимости земельные участки и улучшения на них являются отдельными объектами учета, оценке подлежат земельные участки без улучшений.

4. При наличии ошибок и опечаток в качественных и количественных характеристиках в исходном Перечне, в рамках данной работы, с учётом большого количества Объектов оценки, а также предполагаемого назначения результатов оценки, по причине отсутствия прав у ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” на внесение изменений в ЕГРН, данные опечатки и ошибки не исправлялись.

5. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Ввиду того что в ЕГРН земельные участки и улучшения на них (здания, помещения, объекты недвижимости незавершенного строительства) являются отдельными объектами учета, оценке подлежат земельные участки без учета улучшений

6. В случае отсутствия информации о границах земельного участка, его местоположение определяется с точностью до кадастрового квартала. В данном случае, в качестве дополнительной информации используется информация о местоположении земельного участка, которая позволяет определить, в какой части квартала расположен оцениваемый земельный участок.

7. Для объектов оценки, имеющих противоречивые и (или) недостаточные данные о местоположении, местоположение уточняется на основании данных о кадастровом номере с использованием публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/>)

8. Определение стоимости объектов оценки проводится исходя из допущения, что их вид разрешенного использования соответствует разрешенному использованию объектов-аналогов. В рамках настоящей оценки не предусматриваются улучшения или ухудшения объектов оценки, отличные от сложившихся на рынке объектов – земельных участков.

9. Предполагаемое использование результатов оценки – установление кадастровой стоимости для целей налогообложения. В связи с этим, кадастровая стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из его текущего использования. Анализ наиболее эффективного использования, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта, - в рамках данной оценки не проводится. Оценка объектов оценки проводится из допущения, что наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с текущим использованием.

10. В процессе подготовки Отчета ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” исходит из достоверности информации, предоставленной администрациями муниципальных образований по ценообразующим параметрам (ПРИЛОЖЕНИЕ\1. Исходные данные\ 1.6 Информация по графической части и ценообразующие факторы).

11. Информация о ценообразующих факторах представлена в семантическом виде. Информация о ценообразующих факторах, имеющих одно значение на населенный пункт (численность населения), предоставлена в семантическом виде. При сборе информации о ценообразующих факторах в семантическом виде, все объекты недвижимости, расположенные в одном населенном пункте, будут иметь одинаковое значение.

12. Информация о ценообразующих факторах для сельских населенных пунктов собиралась только в семантическом виде, где есть достаточное количество информации.

13. В случае если в Перечне присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводит к невозможности геопривязки, то в качестве местоположения Объектов оценки принято местоположение геометрического центра кадастрового квартала.

1.10.4 Допущения и ограничительные условия, касающиеся группировки объектов оценки

В соответствии с Приложением № 1 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования по 14 основным сегментам:

- 1 СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 01:000 «для сельскохозяйственного использования»; 01:032 «для ведения личного подсобного хозяйства»; 01:120 «Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых»;

- 2 СЕГМЕНТ «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 02:050 «среднеэтажная жилая застройка в целом»;

- 3 СЕГМЕНТ «Общественное использование» - отнесены объекты недвижимости, разрешенное использование которых подразумевает коммунальное, социальное обслуживание в целом, спорт в целом, обеспечение научной деятельности, культурное развитие в целом: 08:022 «Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских, в том числе пограничных воинских, частей и органов управления ими»; 03:021 «Социальное обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; 03:101 «Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных»; 03:050 «Образование и просвещение в целом. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052»; 05:010 «Спорт в целом. Размещение зданий, сооружений, помещений в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)»; 03:042 «Стационарное медицинское обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи»; 03:103 «Приюты для животных. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных»; 03:071 «Религиозное использование. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома)»; 03:040 «Здравоохранение в целом. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042»; 03:035 «Бытовое обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Похоронные бюро»; 03:061 «Культурное развитие. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев»; 03:032 «Бытовое обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Бани»;

- 4 СЕГМЕНТ «Предпринимательство» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 04:000 «Предпринимательство»; 04:040 «Магазины. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых

составляет до 5 000 кв. м»); 04:096 «Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса»; 04:050 «Банковская и страховая деятельность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги»; 04:060 «Общественное питание. Размещение зданий, сооружений, помещений в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)»; 08:021 «Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности»; 04:080 «Развлечения. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов»; 04:030 «Рынки. Размещение зданий, сооружений, помещений, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м»; 04:010 «Деловое управление. Размещение зданий, сооружений, помещений с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)»;

- 5 СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 04:097 «Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса»; 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей»; 09:021 «Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения»; 04:070 «Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030»; 05:030 «Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова»;

- 6 СЕГМЕНТ «Производственная деятельность» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 06:000 «Производственная деятельность»; 06:071 «Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)»; 06:072 «Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012»; 07:040 «Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем»; 11:030 «Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032»; 07:013 «Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами»; 06:060 «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей,

пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции»; 10:011 «Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен)»; 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов»; 06:092 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов»; 08:010 «Обеспечение вооруженных сил. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов»; 06:050 «Нефтехимическая промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия»; 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования»; 06:040 «Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий»; 01:150 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции»; 07:012 «Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта»; 06:021 «Автомобилестроительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей»; 06:030 «Легкая промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности»; 01:087 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов»; 01:102 «Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции»; 01:092 «Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции»; 01:088 «Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции»; 01:100 «Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих»; 01:112 «Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции»; 01:111 «Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов»; 03:011 «Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты)»; 06:074 «Атомная энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные

электростанции»; 06:080 «Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011»; 07:010 «Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей»; 07:020 «Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений»; 07:050 «Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов»; 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)»; 04:099 «Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса»; 03:012 «Коммунальное обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники»; 03:093 «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)»; 06:093 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов»; 07:051 «Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида использования 07:050»; 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом»; 06:011 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом»; 06:013 «Недропользование. Размещение зданий, сооружений, помещений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке»;

- 7 СЕГМЕНТ «Транспорт» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 02:071 «Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)»; 04:091 «Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта»;

- 8 СЕГМЕНТ «Обеспечение обороны и безопасности» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 08:000 «Обеспечение обороны и безопасности»;

- 9 СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 05:031 «Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы»;

- 10 СЕГМЕНТ «Использование лесов» - в данном сегменте объекты недвижимости отсутствуют;

- 11 СЕГМЕНТ «Водные объекты» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 11:000 «Водные объекты»;

- 12 СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас» - отнесены объекты недвижимости с видом разрешенным использованием: 08:011 «Обеспечение вооруженных сил.

Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов»; 12:010 «Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений»; 12:020 «Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов»; 12:021 «Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки»; 12:030 «Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности»;

- 13 СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» - отнесены объекты недвижимости с видами разрешенного использования: 02:011 «Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС); 02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом»; 02:021 «Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных»; 13:011 «Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур»;

- 14 СЕГМЕНТ «Иное использование» - в данном сегменте объекты недвижимости отсутствуют.

Допущения приняты при группировке:

1. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп);

2. В рамках одной группы (подгруппы) используются аналогичные подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата;

3. По итогам группировки проводится ее анализ в разрезе кадастровых кварталов на достоверность и непротиворечивость;

4. Анализ принадлежности объекта оценки к той или иной группе осуществляется с учетом уровня исходной информации;

5. При группировке земельных участков, в случае противоречивости вида разрешенного использования, определение номера вида разрешенного использования производится с использованием следующих источников (<http://pkk5.rosreestr.ru>), выписок из ЕГРН, сведений из сети интернет;

6. Виды разрешенного использования земельных участков, учетные характеристики которых не позволяют однозначно провести группировку в соответствии с Методическими указаниями, уточнялись у администраций муниципальных образований, городских округов;

7. В случае невозможности однозначного определения и толкования вида разрешенного использования земельного участка и присвоения ему соответствующего кода расчета вида использования, Учреждением была использована информация о фактическом виде разрешенного использовании земельного участка, уточненная у органов местного самоуправления, а также при определении вида разрешенного использования объекта недвижимости Учреждением были использованы сервисы on-line карт <https://yandex.ru/maps> и <https://www.google.com/maps/>.

8. Информация о земельных участках со значениями в графе «Вид разрешенного использования по документу», не позволяющая присвоить тот или иной номер кода расчета вида использования земельного участка, направлялась Учреждением в органы местного самоуправления для проведения процедуры согласования.

9. Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний.

10. Результаты сегментации и группировки объектов недвижимости размещены на сайте Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области и на сайте ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” 09.07.2019г.

1.10.5. Допущения и ограничительные условия, касающиеся объектов-аналогов

1. В качестве исходной рыночной информации используется:

- информация от правообладателей земельных участков о характеристиках земельных участков и улучшениях, расположенных на земельных участках (декларации согласно приказу);
- информация от Управления Росреестра по Смоленской области о ценах сделок с объектами недвижимости на территории Смоленской области;
- информация, размещенная на портале Росреестра по адресу (<https://portal.rosreestr.ru>);
- информация из средств массовой информации, в том числе из сети интернет, о рынке недвижимости на территории муниципальных образований Смоленской области.

2. Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществляется по объектам недвижимости – земельным участкам по всей территории Смоленской области. Анализ полноты и качества собранной информации об объектах - аналогах позволяет сделать вывод, что по объектам оценки предоставлено достаточное количество информации для построения моделей оценки. Определение их кадастровой стоимости осуществляется методом массовой оценки.

3. Среди объектов-аналогов имеются данные о предложении объектов. Данные о ценах предложения скорректированы на величину скидки на торг согласно Справочникам оценщика недвижимости (2017г - 2018г) под редакцией Лейфера Л.А.

4. Рыночная информация по объектам-аналогам собрана в период с января 2018 года до даты оценки. В связи с этим, к объектам корректировка на время не применяется.

5. В случае если по объектам - аналогам отсутствуют основные характеристики, такие как площадь земельного участка, адрес, данные характеристики определяются на основании сведений из Перечня, так как объекты-аналоги фактически являются в этом случае объектами оценки, по которым такие характеристики предоставлены в составе Перечня, а также характеристики по объектам-аналогам были уточнены в результате опроса лица, опубликовавшего объявление о продаже объекта недвижимости.

6. Вся собранная информация по объектам-аналогам была проанализирована ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” на предмет полноты и репрезентативности. В результате был сделан вывод, что полученная исходная информация представлена в полном объеме, является актуальной и полностью пригодной для проведения работ по государственной кадастровой оценке земель промышленности.

7. При расчёте значений ценообразующих факторов объектов-аналогов ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” для определения местоположения использовал данные из открытых источников, в том числе публичные карты.

8. Для описания исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов проводится наследование характеристик Объектов оценки от объектов-аналогов. Отбор Объектов оценки для наследования характеристик производится исходя из следующих критериев: кадастровый номер, адрес объекта-аналога, назначение объекта-аналога, площадь объекта-аналога.

1.10.6. Допущения, касающиеся результатов оценки

Итоговая величина стоимости объектов оценки выражена в рублях Российской Федерации. Все полученные результаты, округлялись до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).

В рамках настоящего Отчета все полученные результаты не включают НДС (ст.2 ч.1 НК РФ от 31.07.1998 № 146-ФЗ).

1.10.7. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке

Сведения о применении доходного, сравнительного и затратного подходов для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения, расположенных на территории Смоленской области, в разрезе групп и подгрупп представлены в следующей таблице.

Результаты оценки приведены в Приложении 2 «Результаты определения КС».

Таблица 6. Сводная таблица использованных/не использованных подходов в разрезе групп

Группа	Вид использования ОН	Наименование подхода	Метод определения кадастровой стоимости	Примечание
1 группа 1 СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование»	01:000; 01:032; 01:120; 01:000; 01:032; 01:120	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
2 группа 2 СЕГМЕНТ «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»	02:050	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
3 группа 3 СЕГМЕНТ «Общественное использование»	08:022; 03:021; 03:101; 03:050; 05:010; 03:042; 03:103; 03:071; 03:040; 03:035; 03:061; 03:032	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
4 группа 4 СЕГМЕНТ «Предпринимательство»	04:040; 04:096; 04:050; 04:000; 04:060; 08:021; 04:080; 04:030; 04:010	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
5 группа 5 СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)»	04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
6 группа 6 СЕГМЕНТ «Производственная деятельность»	06:071; 06:072; 07:040; 11:030	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости в рамках индивидуального расчета	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета

Группа	Вид использования ОН	Наименование подхода	Метод определения кадастровой стоимости	Примечание	
	07:013; 06:000; 06:060; 10:011; 06:090; 06:092; 08:010; 06:050; 06:020; 06:040; 01:150; 07:012; 06:021; 06:030; 01:087; 01:102; 01:092; 01:088; 01:100; 01:112; 01:111	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.	
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
	03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости в рамках индивидуального расчета	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.	
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
	04:095; 04:099	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.	
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
	03:012; 03:093; 06:093; 07:051	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости в рамках индивидуального расчета	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.	
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
	06:010; 06:011; 06:013	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости в рамках индивидуального расчета	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.	
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета	
	7 группа 7 СЕГМЕНТ «Транспорт»	02:071; 04:091	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета

Группа	Вид использования ОН	Наименование подхода	Метод определения кадастровой стоимости	Примечание
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости в рамках индивидуального расчета	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
8 группа 8 СЕГМЕНТ «Обеспечение обороны и безопасности»	08:000	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Затратный	Определение кадастровой стоимости затратным подходом, как величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
9 группа 9 СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство»	05:031	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
10 группа 10 СЕГМЕНТ «Использование лесов»	Земельных участков, отнесенных к десятому сегменту «Использование лесов» земель промышленности и иного специального назначения не выявлено.	Доходный	Не применялся	-
		Сравнительный	Не применялся	-
		Затратный	Не применялся	-
11 группа 11 СЕГМЕНТ «Водные объекты»	11:000	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Затратный	Определение кадастровой стоимости затратным подходом, как величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
12 группа		Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета

Группа	Вид использования ОН	Наименование подхода	Метод определения кадастровой стоимости	Примечание
12 СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас»	08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030	Сравнительный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Затратный	Определение кадастровой стоимости затратным подходом, как величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
13 группа 13 СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	02:011; 02:013; 02:021; 13:011	Доходный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
		Сравнительный	Определение кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта недвижимости	Описание процесса определения стоимости в п. 2.10. Отчета.
		Затратный	Не применялся	Отказ от использования приведен в п. 2.10. Отчета
14 группа 14 СЕГМЕНТ «Иное использование»	Земельных участков, отнесенных к четырнадцатому сегменту «Иное использование» земель промышленности и иного специального назначения не выявлено.	Доходный	Не применялся	-
		Сравнительный	Не применялся	-
		Затратный	Не применялся	-

II. РАСЧЕТНАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ

2.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость)

Для определения кадастровой стоимости Учреждением был осуществлен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

1. информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (информация о внешней среде объектов недвижимости);
2. информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);
3. иной информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- Политические;
- экономические;
- социально-демографические;
- технологические;
- правовые.

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли.

По мнению Оценщиков, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установлению справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

- численность населения;
- прирост населения;
- уровни рождаемости и смертности и др.

Анализ социально-экономические факторов разделен на: анализ социально-экономического развития России и анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

2.2. Информация об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости

2.2.1. Социально-экономическое состояние Российской Федерации

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства («Итоги года в сельском хозяйстве»).

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Объем ВВП России за 2018г., по первой оценке, составил в текущих ценах 103626,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2017г. составил 102,3%. Индекс-дефлятор ВВП за 2018г. по отношению к ценам 2017г. составил 110,0%.

Таблица 7.

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к			Справочно декабрь 2017г. в % к	
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ²⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 ³⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ³⁾	111,9 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁴⁾	125,4 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁷⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ : номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.

2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.

4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.

8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

9) Данные за периоды 2018г. - оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. №385 – ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. – 98,8%.

11) В среднем за месяц.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72лет.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим

периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,6%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,0%.

Таблица 8. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по основным видам обрабатывающих производств в действующих ценах

<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>2018г., млрд. рублей</i>	<i>В % к 2017г.</i>	<i>Декабрь 2018г., млрд. рублей</i>	<i>В % к</i>	
				<i>декабрю 2017г.</i>	<i>ноябрю 2018г.</i>
	43949	115,2	4508	109,2	110,5
<i>из них:</i>					
<i>производство пищевых продуктов</i>	5641	105,0	542	108,3	100,7
<i>производство напитков</i>	767	107,1	69,7	104,8	104,6
<i>производство табачных изделий</i>	234	122,0	15,4	110,2	91,5
<i>производство текстильных изделий</i>	210	103,7	19,0	85,5	93,9
<i>производство одежды</i>	179	99,1	14,5	103,9	98,1
<i>производство кожи и изделий из кожи</i>	74,0	104,4	6,2	115,2	98,9
<i>обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения</i>	644	117,6	55,8	116,9	102,2
<i>производство бумаги и бумажных изделий</i>	928	121,9	85,2	126,9	102,6
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	299	117,1	24,9	107,4	104,5
<i>производство кокса и нефтепродуктов</i>	10820	134,1	957	107,9	101,5
<i>производство химических веществ и химических продуктов</i>	3218	116,3	311	118,8	107,4
<i>производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях</i>	524	107,9	57,1	112,2	125,0
<i>производство резиновых и пластмассовых изделий</i>	1093	112,6	92,8	116,0	98,3
<i>производство прочей неметаллической минеральной продукции</i>	1480	107,6	120	11,8	98,3
<i>производство металлургическое</i>	5987	117,7	528	101,6	102,3
<i>производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования</i>	2395	103,1	328	119,1	115,6
<i>производство компьютеров, электронных и оптических изделий</i>	1345	102,3	187	102,6	123,2
<i>производство электрического оборудования</i>	968	105,3	102	105,1	116,9
<i>производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки</i>	1223	106,7	159	111,1	146,6
<i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>	2511	117,4	266	119,8	104,5
<i>производство прочих транспортных средств и оборудования</i>	1997	105,5	377	109,4	173,5
<i>производство мебели</i>	233	103,8	22,5	101,9	103,6
<i>производство прочих готовых изделий</i>	240	103,5	24,2	87,1	94,8
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	938	102,0	142	97,1	151,4

По данным **обследования деловой активности** в январе 2019г., в котором приняли участие 3131 организация обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение **индекса предпринимательской уверенности** составило (-2%).

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 101,8%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,2%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,7%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,5%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 101,7%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 91,7%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 101,3%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,5%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 99,4%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 93,8%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 113,3%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,0%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 97,8%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхоз организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5119,8 млрд.рублей, в декабре 2018г. - 197,4 млрд.рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2018г., по предварительным данным, составил 112,9 млн.тонн (в весе после доработки), что на 16,7% меньше уровня предыдущего года. Производство семян подсолнечника (в весе после доработки) увеличилось в 2018г. (на 20,2%) за счет увеличения убранных площадей (на 7,1%) при росте урожайности (на 11,7%). Валовой сбор сахарной свеклы и льноволокна снизился (на 20,6% и 5,5% соответственно), что обусловлено снижением урожайности этих культур (на 15,2% и 5,4% соответственно), а также сокращением убранных площадей сахарной свеклы (на 6,4%) и льна-долгунца (на 0,5%) по сравнению с уровнем предыдущего года. Валовой сбор картофеля увеличился на 3,3% за счет роста урожайности (на 4,7%), сбор овощей сохранился практически на уровне предыдущего года.

В **составе зерновых и зернобобовых культур** в 2018г. по сравнению с предыдущим годом отмечалось снижение валовых сборов всех видов зерновых и зернобобовых культур, кроме риса.

В **структуре производства зерна** в 2018г. по сравнению с 2017г. увеличился удельный вес пшеницы, овса и кукурузы, снизился удельный вес ржи, ячменя, крупяных и зернобобовых культур.

Основными производителями зерна и технических культур остаются **сельскохозяйственные организации**. Доля их в производстве зерна в 2018г. составила 70,2% (в 2017г. - 70,1%), подсолнечника - 66,4% (68,1%), сахарной свеклы - 89,1% (88,2%).

Крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями в 2018г. получено 29,0% от общего сбора зерна в хозяйствах всех категорий (в 2017г. - 29,1%), сахарной свеклы - 10,8% (11,6%), подсолнечника - 33,2% (31,5%).

Животноводство. На конец декабря 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах

всех сельхозпроизводителей, по предварительным данным, составляло 18,1 млн.голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн. (на 0,4% меньше), свиней - 23,7 млн. (на 2,9% больше), овец и коз - 22,9 млн. (на 6,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,8% поголовья крупного рогатого скота, 10,7% свиней, 46,8% овец и коз (на конец декабря 2017г. - соответственно 41,0%, 12,2%, 46,3%).

В сельскохозяйственных организациях в 2018г. по сравнению с 2017г. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,8% (в 2017г. по сравнению с 2016г. - на 6,9%), молока - на 3,6% (на 4,1%), яиц - на 0,7% (на 4,1%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на 1 корову в 2018г. составили 6094 килограмма против 5871 килограмма в 2017г., яйценоскость кур несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 307 штук яиц против 308 штук год назад.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2018г. зданий 93,3% составляют здания жилого назначения.

Таблица 9. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по их видам 2018 году

	<i>Количество зданий, единиц</i>	<i>Общий строительный объем зданий, тыс. м³</i>	<i>Общая площадь зданий, тыс. м²</i>
Введено в действие зданий	259505	570011,4	129238,0
<i>в том числе:</i>			
<i>жилого назначения</i>	242053	379010,1	100585,8
<i>нежилого назначения</i>	17452	191001,3	28652,2
<i>из них зданий:</i>			
<i>промышленных</i>	2361	40236,1	4172,5
<i>сельскохозяйственных</i>	2330	39830,2	5686,0
<i>коммерческих</i>	6079	49664,3	7590,3
<i>административных</i>	1201	8455,9	1805,8
<i>учебных</i>	583	13848,0	3003,3
<i>здравоохранения</i>	644	4754,1	1157,7
<i>других</i>	4254	34212,7	5236,6

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 января 2019г.), выделены ассигнования в размере 642,9 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 599,5 млрд.рублей, на строительство 1313 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 239 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 406 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 173 объекта, из них 152 - на полную мощность, 21 объект - частично.

Жилищное строительство. В 2018г. построено 1070,6 тыс. новых квартир, в декабре 2018г. - 282,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 32,5 млн.кв.метров, или 43,1% от общего объема жилья, введенного в 2018 году.

В 2018г. были построены следующие объекты по охране материнства и детства: детские поликлиники на 646 посещений в смену в Воронежской, Московской, Нижегородской, Самарской областях; детские больницы на 24 койки в Республике Адыгея, Самарской области; родильные дома на 917 коек в республиках Бурятия, Карелия, Краснодарском крае, Архангельской, Ленинградской,

Псковской, Самарской, Смоленской областях; женские консультации на 845 посещений в смену в Брянской, Воронежской, Московской, Самарской областях, Москве.

За 2018г. введены следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 371 место, мотели на 162 места, кемпинги на 97 мест, 37 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 21 спортивное сооружение с искусственным льдом, 159 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 127,3 тыс.кв.метров, стадионы на 309,0 тыс. мест, горнолыжные трассы протяженностью 20,0 тыс.метров.

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 31548,0 млрд.рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 3306,4 млрд.рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в 2017г. - 93,5% и 6,5% соответственно), в декабре 2018г. - 94,6% и 5,4% (в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% соответственно).

В 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,6%, непродовольственных товаров - 52,4% (в 2017г. - 48,4% и 51,6% соответственно), в декабре 2018г. - 48,2% и 51,8% (в декабре 2017г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

В 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 9411,3 млрд.рублей, в декабре 2018г. - на 854,0 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2018г. составил 21,2% (в 2017г. - 21,1%), в декабре 2018г. - 18,9% против 19,2% в декабре 2017 года.

Оборот оптовой торговли. В 2018г. оборот оптовой торговли составил 79617,4 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к 2017 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 61,9 млрд. долларов США (4102,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 40,5 млрд.долларов (2680,1 млрд.рублей), импорт - 21,5 млрд.долларов (1422,5 млрд.рублей).

В ноябре 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 54,9 млрд.долларов США (3635,1 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 13,9%, с государствами-участниками СНГ - 7,1 млрд. долларов США (467,5 млрд.рублей) и снизился на 1,6%

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в ноябре 2018г. составил 61,1 млрд.долларов США. Экспорт составил 40,9 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 36,3 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,6 млрд.долларов. Импорт составил 20,2 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,1 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд.долларов.

Цены и тарифы на услуги в декабре 2018г. выросли на 0,4% (в декабре 2017г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2018г. составила 15467,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8% (с начала года - на 4,6%).

Таблица 10.

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации ¹⁾	стоимость набора, рублей
			г.Москва	22200,8
Центральный	17416,2	100,7	Липецкая область	13466,2
			Мурманская область	18383,7
Северо-Западный	16441,3	100,8	Новгородская область	14358,7

			Краснодарский край	16128,4
Южный	14706,5	100,8	Волгоградская область	13964,3
			Чеченская Республика	15469,6
Северо-Кавказский	14603,3	100,1	Республика Ингушетия	12805,1
			Нижегородская область	15255,7
Приволжский	13933,3	100,9	Саратовская область	12937,5
			Тюменская область	16904,5
Уральский	15004,7	100,7	Челябинская область	13511,6
			Республика Алтай	15935,6
Сибирский	14311,3	100,8	Кемеровская область	13243,2
			Камчатский край	26112,4
Дальневосточный	18494,5	100,4	Амурская область	15937,4
Кроме автономных округов, входящих в состав области.				
Данные приведены с учетом состава субъектов Российской Федерации, входивших в федеральный округ до вступления в силу Указа Президента Российской Федерации от 3 ноября 2018г. № 632				

В IV квартале 2018г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном **рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 101,4% и 101,8%.

На первичном рынке жилья цены выросли на 1,7% на квартиры улучшенного и среднего качества (типовые). При этом элитные квартиры подешевели на 0,8%.

На вторичном рынке повышение цен составило от 1,8% на квартиры среднего качества (типовые) до 2,1% на квартиры улучшенного качества. Вместе с тем элитные квартиры подешевели на 0,4%.

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 декабря 2018г. составил 44892,1 млрд.рублей и увеличился по сравнению с 1 декабря 2017г. на 11,9%, по сравнению с 1 ноября 2018г. - на 1,5% при увеличении потребительских цен соответственно на 3,8% и 0,5%.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 января 2019г. составило 484 единицы и по сравнению с 1 января 2018г. сократилось на 77 организаций, по сравнению с 1 декабря 2018г. - на 6 организаций.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 декабря 2018г. составил 60987,0 млрд.рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 декабря 2018г. составил 76,9 млрд.рублей (1,2% от общей задолженности по жилищным кредитам) и уменьшился по сравнению с 1 декабря 2017г. на 1,7%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 72,6 млрд.рублей (1,1% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 0,4%

С 17 декабря 2018г. **ключевая ставка**, установленная Банком России, составляет 7,75% годовых (с 17 сентября 2018г. действовала ставка 7,50% годовых).

В 2018г. объем денежных **доходов населения** сложился в размере 57520,9 млрд.рублей. В 2017г. денежные доходы населения составляли 55368,2 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 219,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в 2017 году.

Денежные **расходы населения** в 2018г. составили 56625,2 млрд.рублей и увеличились на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 44308,6 млрд.рублей, что на 5,6% больше, чем в 2017 году. За этот период прирост сбережений населения составил 6371,0 млрд.рублей и уменьшился на 1031,0 млрд.рублей (или на 13,9%) по сравнению с 2017 годом.

Таблица 11. Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		2017г. в % к 2016г.	Справочно декабрь 2017г. в % к	
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.		декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
Денежные доходы (в среднем на душу населения) ¹⁾ , рублей	32635	104,3	47673	106,5	147,7	101,8	97,4	142,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾		100,3		100,1	150,3	98,4	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾ :								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Средний размер назначенных пенсий ^{1),2)} , рублей		103,7	13409	103,6	100,1	104,0	104,2	100,0
Реальный размер назначенных пенсий ^{1),2)}		100,8		99,3	99,3	100,3	101,6	99,5

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2018г. по сравнению с 2017г. увеличились на 0,3% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ), в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,1%.

В структуре денежных доходов населения в IV квартале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом 2017г. возросла доля оплаты труда (включая скрытую заработную плату) при снижении доли социальных выплат, доходов от собственности и доходов от предпринимательской деятельности.

Зарботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2018г., по оценке, составила 43400 рублей и по сравнению с 2017г. выросла на 9,9%, в декабре 2018г. - 55150 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,9%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2019г. составила 2420 млн.рублей и по сравнению с 1 декабря 2018г. снизилась на 650 млн.рублей (21,2%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2019г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаем видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 460 млн.рублей (19,0%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2017г., 911 млн.рублей (37,7%) - в 2016г. и ранее.

Пенсии. В декабре 2018г. средний размер назначенных пенсий составил 13409 рублей и по сравнению с декабрем 2017г., увеличился на 3,6%.

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в декабре 2018г. численность рабочей силы составила 76,3 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,6 млн.человек были заняты в экономике и 3,7 млн. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю декабря 2018г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,9% (в возрасте 15-72 лет - 65,6%).

В ноябре 2018г. в общей численности занятого населения 31,8 млн.человек, или 43,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового

характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2018г. составило 33,2 млн. человек и было больше, чем в ноябре 2017г., на 76 тыс. человек, или на 0,2%.

Безработица. В декабре 2018г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн. человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в декабре 2018г. среди населения в возрасте 15 лет и старше составил 4,8%, а среди населения в возрасте 15-72 лет - 4,9% (без исключения сезонного фактора).

Выводы по социально-экономическому обзору России:

В целом, рост мировой экономики стабилен, однако на фоне усиления торговой напряженности нарастают риски ухудшения ситуации.

Цены на нефть в этом году повысились и остаются волатильными на фоне исторически рекордного уровня добычи нефти в России. В 2018 году средняя цена нефти уже составила 70 долларов США за баррель (что на 33% выше, чем в среднем в 2017 году), а в течение следующих трёх лет ожидается, что она в среднем составит 71 доллар США за баррель.

В первой половине 2018 года темпы роста российской экономики увеличились, чему способствовали уверенный рост мировой экономики, повышение цен на нефть и макроэкономическая политика, обеспечившая стабилизацию. В первом квартале 2018 года рост реального ВВП составил 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года, а во втором квартале – 1,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В целом благодаря прочному макроэкономическому фундаменту с относительно высоким уровнем международных резервов (461 млрд долларов США), незначительному объему внешнего долга (около 29% ВВП) и достаточному коэффициенту обеспечения импорта валютными резервами (15,9 месяцев), Россия сможет уверенно выдержать внешние потрясения.

Перспективы экономического роста в России на 2018-2020 годы остаются невысокими: прогнозные темпы роста составляют от 1,5% до 1,8%. Благоприятным фактором для экономического роста может стать рост цен на нефть выше прогнозируемого уровня. Неблагоприятные факторы связаны с возможным расширением санкций и сохранением повышенного уровня геополитической напряженности, что ведет к увеличению неопределенности, ослабляющей внутренний спрос.

Диверсификация экспорта носит ограниченный характер. Начиная с 2014 года, рост российского экспорта, не связанного с энергоресурсами, опережал рост экспорта энергоресурсов, что способствовало диверсификации экспорта. Тем не менее, Россия не смогла добиться значительного прогресса в диверсификации экспорта: в 2017 году на долю нефтегазовой продукции по-прежнему приходилось 59% экспорта товаров и около 25% доходов бюджета; при этом диверсификация происходила в основном за счет активных (а не новых) линеек продукции.

Сформулированная в «майском указе» цель сокращения бедности вдвое к 2024 году вполне достижима. В первой половине 2018 года количество бедных сократилось на 1,1 млн человек в связи с возобновлением роста реальной заработной платы и располагаемых доходов населения на фоне низкой инфляции. Однако уровень бедности остается выше 13 процентов и согласно прогнозу, в среднем составит 12 процентов в течение следующих трех лет – что превышает уровень бедности, наблюдавшийся до кризиса, в 2013 году. Целевой показатель уровня бедности – 6,6% к 2024 году – может быть достигнут даже в рамках сценария медленного роста в размере 1,5% в год.

Если говорить о более долгосрочных перспективах, то в результате различных инициатив правительства потенциальные темпы роста российской экономики могут удвоиться, достигнув 3% к 2028 году. Трехкратная задача сохранения стабильности, удвоения темпов роста и сокращения бедности вдвое может быть выполнена.

Для сохранения стабильности потребуется искусство навигации в условиях возрастающей неопределенности внешней среды и мобилизация дополнительных доходов.

Для удвоения темпов роста в дополнение к увеличению числа рабочей силы через повышение пенсионного возраста, потребуется проведение реформ, направленных на увеличение входящих миграционных потоков, расширения объема инвестиций и ускорения роста СФП. Повышению темпов роста СФП будут способствовать развитие конкуренции и адресные меры, связанные с человеческим капиталом, которые будут направлены на формирование социо-эмоциональных навыков, а также навыков 21-го века.

Для сокращения бедности вдвое потребуется дополнительное – но незначительное – перераспределение от 0,39 до 0,45% ВВП в год посредством социальной помощи и трансфертов. Эта оценка дополнительного перераспределения предполагает повышение адресности помощи с текущего уровня 20% до 60%-70% (что соответствует показателю других стран).

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 декабря 2018г. составил 57631,1 млрд.рублей.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального зна-

чения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

О динамике доходов населения. В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

- Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе. Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.

- Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам. Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двухзначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

- Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат. Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

- Рост среднего уровня заработной платы. Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

- Близкая к инфляции динамика социальных платежей. Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря

на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год – около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 % – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки. Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «En+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

2.2.2. Административно-территориальное устройство Смоленской области

Смоленская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Граничит с Московской, Калужской, Брянской, Псковской и Тверской областями России, а также с Могилёвской и Витебской областями Белоруссии. Областной центр - город Смоленск, расстояние до Москвы - 365 км по автодороге.

Территория – 49,8 тыс. кв. км.

Население — 949,250 чел. (По состоянию на 1 января 2018 г.). Областной центр – город Смоленск – 329,935 тыс. жителей.



Рисунок 1. Смоленская область на карте

Административно-территориальное устройство Смоленской области

Административно-территориальное устройство Смоленской области - это территориальная организация Смоленской области, представляющая собой систему административно-территориальных единиц Смоленской области и территориальных единиц Смоленской области и обеспечивающая упорядоченное осуществление на территории Смоленской области функций государственного управления и местного самоуправления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей, сложившейся инфраструктуры.

Административно-территориальная единица Смоленской области (далее также - административно-территориальная единица) - муниципальное образование Смоленской области: муниципальный район, городской округ, городское поселение, сельское поселение.

Территориальная единица Смоленской области - часть территории Смоленской области, состоящая из одного населенного пункта, имеющая наименование, установленную границу, отнесенная к соответствующей категории территориальных единиц, не являющаяся в соответствии с настоящим законом административно-территориальной единицей.

Населенный пункт - часть территории Смоленской области, имеющая сосредоточенную застройку и служащая постоянным или временным местом проживания людей.

Городской населенный пункт - территориальная единица, которая исходя из численности населения, социально-экономического и исторического значения отнесена к категории город или поселок.

Город - территориальная единица, являющаяся промышленным и культурным центром, с численностью населения не менее 10 тысяч человек.

Поселок - территориальная единица, на территории которой находятся промышленные предприятия, железнодорожные узлы и другие объекты производственной инфраструктуры, или на территории которой осуществляется санаторно-курортное обслуживание, с численностью населения, как правило, не менее 5 тысяч человек.

Сельский населенный пункт - территориальная единица (село, деревня и иной сельский населенный пункт) с численностью населения, как правило, менее 5 тысяч человек.³

Смоленская область включает следующие административно-территориальные единицы: В 2018 году в состав Смоленской области входит 257 муниципальных образований, из них:

- 2 городских округа
- 25 муниципальных районов
- 23 городских поселений
- 207 сельских поселений

Список административно-территориальных образований Смоленской области с указанием площади занимаемой территории и административного центра приведен в Таблице 12.

Таблица 12. Городские округа и муниципальные районы

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Административный центр</i>	<i>Численность населения в муниципальном районе</i>
<i>1</i>	<i>Город Смоленск</i>	<i>г. Смоленск</i>	<i>330 500</i>
<i>II</i>	<i>Город Десногорск</i>	<i>г. Десногорск</i>	<i>27 806</i>
<i>1</i>	<i>Велижский район</i>	<i>г. Велиж</i>	<i>10 539</i>
<i>2</i>	<i>Вяземский район</i>	<i>г. Вязьма</i>	<i>75 924</i>
<i>3</i>	<i>Гагаринский район</i>	<i>г. Гагарин</i>	<i>45 026</i>
<i>4</i>	<i>Глинковский район</i>	<i>с. Глинка</i>	<i>4 292</i>
<i>5</i>	<i>Демидовский район</i>	<i>г. Демидов</i>	<i>11 638</i>
<i>6</i>	<i>Дорогобужский район</i>	<i>г. Дорогобуж</i>	<i>25 979</i>
<i>7</i>	<i>Духовицкий район</i>	<i>г. Духовицина</i>	<i>15 103</i>
<i>8</i>	<i>Ельнинский район</i>	<i>г. Ельня</i>	<i>12 838</i>
<i>9</i>	<i>Ершичский район</i>	<i>с. Ершичи</i>	<i>6 113</i>
<i>10</i>	<i>Кардымовский район</i>	<i>п. Кардымово</i>	<i>12 562</i>
<i>11</i>	<i>Краснинский район</i>	<i>пгт Красный</i>	<i>11 930</i>
<i>12</i>	<i>Монастырский район</i>	<i>пгт Монастырщина</i>	<i>9 195</i>
<i>13</i>	<i>Новодугинский район</i>	<i>с. Новодугино</i>	<i>9 278</i>
<i>14</i>	<i>Починковский район</i>	<i>г. Починок</i>	<i>30 131</i>
<i>15</i>	<i>Рославльский район</i>	<i>г. Рославль</i>	<i>69 228</i>
<i>16</i>	<i>Руднянский район</i>	<i>г. Рудня</i>	<i>22 918</i>
<i>17</i>	<i>Сафоновский район</i>	<i>г. Сафоново</i>	<i>58 010</i>
<i>18</i>	<i>Смоленский район</i>	<i>г. Смоленск</i>	<i>50 262</i>
<i>19</i>	<i>Сычевский район</i>	<i>г. Сычёвка</i>	<i>13 574</i>
<i>20</i>	<i>Тёмкинский район</i>	<i>с. Тёмкино</i>	<i>5 908</i>
<i>21</i>	<i>Угранский район</i>	<i>п. Угра</i>	<i>7 758</i>
<i>22</i>	<i>Хиславичский район</i>	<i>пгт.Хиславичи</i>	<i>7 735</i>
<i>23</i>	<i>Холм-Жирковский район</i>	<i>пгт.Холм-Жирковский</i>	<i>9 374</i>
<i>24</i>	<i>Шумячский район</i>	<i>пгт. Шумячи</i>	<i>9 608</i>
<i>25</i>	<i>Ярцевский район</i>	<i>г. Ярцево</i>	<i>51 481</i>

Велижский район — административно-территориальная единица на северо-западе Смоленской области. Территориально район граничит: на севере и северо-западе с Псковской и Тверской областью, на востоке и северо-востоке с Демидовским районом, на западе с Белоруссией, на юге с Руднянским районом.

Вяземский район — административно-территориальная единица на востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Новодугинским, на северо-востоке с Гагаринским, на востоке с Тёмкинским, на юге с Угранским, на северо-западе с Дорогобужским, на западе с Сафоновским, на северо-западе с Холм-Жирковским районами Смоленской области.

Гагаринский район — административно-территориальная единица на северо-востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Тверской областью, на северо-западе с Сычевским районом, на западе с Новодугинским районом, на юго-западе с Вяземским районом, на юге с Тёмкинским районом, на востоке с Московской областью.

³ Закон Смоленской области от 28.12.2004 N 120-з (ред. от 12.07.2007)

Глинковский район — административно-территориальная единица в центральной части Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Дорогобужским районом, на северо-западе с Кардымовским районом, на юго-западе с Починковским районом, на юго-востоке с Ельнинским районом.

Демидовский район — административно-территориальная единица на северо-западе Смоленской области Российской Федерации. Территориально район граничит: на севере с Тверской областью, на северо-западе с Велижским районом, на юго-западе и западе с Руднянским районом, на юге со Смоленским районом, на востоке с Духовщинскими районами Смоленской области.

Дорогобужский район — административно-территориальная единица в Смоленской области. Граничит с Вяземским, Глинковским, Ельнинским, Кардымовским, Сафоновским, Угранским и Ярцевским районами.

Духовщинский район — административно-территориальная единица на севере Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Тверской областью, на западе с Демидовским районом, на юго-западе со Смоленским районом, на юге с Кардымовским районом, на юго-востоке с Ярцевским районом, на востоке с Холм-Жирковскими районами Смоленской области.

Ельнинский район — административно-территориальная единица на юго-востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Дорогобужским районом, на северо-востоке с Угранским, на западе с Глинковским, на юго-западе с Починковским, на юге с Рославльским. На востоке район граничит с Калужской областью.

Ершицкий район — административная единица в южной части Смоленской области России. Расположен район на крайнем юге Смоленской области. Площадь территории — 1039 км². Граничит с Шумяцким районом на северо-западе, Рославльским районом на северо-востоке, Брянской областью на юге и востоке и Республикой Беларусь на западе.

Кардымовский район — административная единица Смоленской области России. Граничит на юго-востоке с Глинковским, на востоке с Дорогобужским, на севере с Духовщинским, на юге с Починковским, на западе со Смоленским и на северо-востоке с Ярцевским районами.

Краснинский район — административно-территориальная единица на западе Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Руднянским районом, на востоке со Смоленским районом, на юге с Монастырщинским районом, на западе с Белоруссией.

Монастырщинский район — административно-территориальная единица на западе Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-западе с Краснинским, на северо-востоке с Смоленским, на востоке с Починковским, на юго-востоке с Хиславичскими районами Смоленской области. На юго-западе и западе район граничит с Белоруссией.

Новодугинский район — административная единица в северо-западной части Смоленской области России. Граничит с Холм-Жирковским, Вяземским, Гагаринским и Сычёвскими районами, а также Тверской областью.

Починковский район — административно-территориальная единица в центральной части Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Кардымовским, на северо-западе со Смоленским, на западе с Монастырщинским, на юго-западе с Хиславичским, на юге с Шумяцким, на юго-востоке с Рославльским, на востоке с Ельнинским, на северо-востоке с Глинковскими районами Смоленской области.

Рославльский район — административно-территориальная единица в южной части Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Ельнинским, на северо-западе со Починковским, на западе с Шумяцким, на юго-западе и юге с Ершицкими районами Смоленской области, на северо-востоке район граничит с Калужской, а на юго-востоке с Брянской областью.

Руднянский район — административная единица на западе Смоленской области России. Территориально район граничит: на севере с Велижским районом, на востоке с Демидовским и Смоленскими районами, на юге с Краснинским районом, на западе с Белоруссией (Витебский, Лиозненский и Дубровенский районы).

Сафоновский район — административно-территориальная единица в центральной части Смоленской области России. Граничит на севере с Холм-Жирковским, на востоке с Вяземским, на юге с Дорогобужским и на западе с Ярцевскими районами смоленской области.

Смоленский район — административно-территориальная единица в Смоленской области. Район расположен в западной части Смоленской области, на севере граничит с Демидовским, на востоке — с Духовщинским и Кардымовским, на юго-востоке — с Починковским, Монастырщинским, на юго-западе — с Краснинским и Руднянским районами области.

Сычёвский район — административно-территориальная единица на севере Смоленской области. Территориально район граничит: на севере и западе с Тверской областью, на юге с Новодугинским, на востоке с Гагаринским районами Смоленской области.

Тёмкинский район — административно-территориальная единица на востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Гагаринским, на западе с Вяземским, на юго-западе с Угранским районами Смоленской области. На юге, юго-востоке и востоке граничит с Калужской областью, на северо-востоке с Московской областью.

Угранский район — административно-территориальная единица на востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Тёмкинским, на севере с Вяземским, на западе с Дорогобужским, на юго-западе с Ельнинским районами Смоленской области. На юге, юго-востоке и востоке граничит с Калужской областью.

Хиславичский район — административно-территориальная единица на юго-западе Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Починковским, на севере-западе с Монастырщинским, на юге с Шумячским районами Смоленской области.

Холм-Жирковский район — административная единица в северной части Смоленской области России. Граничит с Духовщинским, Ярцевским, Сафоновским и Новодугинским районами и Тверской областью.

Шумячский район — административно-территориальная единица на юго-западе Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Починковским, на севере-западе с Хиславичским, на юге с Ершичским, на востоке с Рославльским районами Смоленской области. На западе район граничит с Белоруссией.

Ярцевский район — административная единица в центральной части Смоленской области России. Район расположен в центральной части Смоленской области. Граничит с Духовщинским, Кардымовским, Сафоновским, Дорогобужским и Холм-Жирковским районами.

Схематическое расположение описанных выше муниципальных районов представлено на Рисунке.



Рисунок 2. Карта административного деления Смоленской области

Демографическая ситуация в Смоленской области, как и в целом в Российской Федерации, характеризуется тенденцией снижения численности постоянного населения.

Специализация экономики

Промышленный комплекс формирует около 38 % ВРП (2006), из них 23,1 % обрабатывающие производства (прежде всего химическая и пищевая промышленности), 8,3 % — энергетика, 6,5 % — строительный комплекс. В агропромышленном комплексе создаётся около 10 % ВРП.

В объёме промышленного производства выделяются ювелирная промышленность (около 15 %; ОАО ПО «Кристалл»), электроэнергетика (около 13 %; Смоленская АЭС, «Смоленскэнерго»), машиностроение (около 12 %; «Автоагрегатный завод», «Вагоноремонтный завод»), пищевая промышленность (около 10 %) и химия (около 9 %; «Дорогобуж»).

Энергосистема Смоленской области работает в составе Единой энергетической системы России. На территории области функционируют четыре электростанции оптового рынка:

- Смоленская АЭС (филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом») установленной мощностью 3 000 МВт,
- Смоленская ГРЭС (филиал ОАО «Э.ОН Россия») установленной мощностью 630 МВт,
- Смоленская ТЭЦ-2 (производственное подразделение филиала ОАО «Квадра» — «Центральная генерация») установленной мощностью 275 МВт,
- Дорогобужская ТЭЦ установленной мощностью 128 МВт. Химическая промышленность (крупные предприятия):

ОАО «Дорогобуж» (г. Дорогобуж) — производитель минеральных удобрений, синтетического аммиака, и слабой азотной кислот и катализаторов. Входит в холдинг «Акрон».

Несколько предприятий на базе бывшего завода пластмасс (ОАО «Авангард», ОАО «Полипласт», ЗАО "СП «Компитал»,

«Колтек-спецреагенты», Сафоновский филиал «Смолкабель») г. Сафоново: производство пластмассовых изделий, кабельной продукции, реагентов для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности.

Рославльский химический завод выпускает продукцию бытовой химии (масляные краски, белила, лаки). Вяземский завод синтетических продуктов — фармацевтическую и косметическую продукцию.

Строительный комплекс:

Основные производители строительных материалов: Смоленский ДСК, Сафоновский завод стройматериалов; кирпичные заводы: Смоленские № 1 и № 2, Вяземский, Рославльский, Сафоновский; Вяземский горно-обогатительный комбинат (щебень и песок для ЖБИ), Вяземский завод железобетонных шпал.

Пищевая промышленность:

Регион занимает первое место в Центральном районе по производству молочных консервов и сухого молока, в области множество производителей сыра, крупные производители мучной, мясной, масложировой и овощеконсервной продукции.

Основные представители:

- ЗАО «Рудняконсервмолоко» (молочные консервы);
- Гагаринский и Кардымовский заводы сухого молока;
- Красноборский сыродельный комбинат (Смоленск);
- 5 мясокомбинатов в рамках ОАО «Смолмясо»;
- Смоленский и Вяземский комбинаты хлебопродуктов;
- Смоленский хлебобулочный комбинат, Вяземский пищекомбинат, Смоленское АО макаронных изделий;
- Рославльский жиркомбинат (АО «Растмасло») обрабатывающий льняное и горчиное семя, фасующий растительное масло и выпускающий натуральную олифу «Оксоль»;
- Смоленский консервный и Рославльский овощесушильный заводы. Машиностроение:

Ведущими среди подотраслей являются: автомобильная промышленность (22,3 %) и приборостроение (20,8 %), электротехническая промышленность (10,8 %), машиностроение для лёгкой и

пищевой промышленности (7,2 %), а также авиастроение, производство энергетического оборудования и металлургия.

Основное направление специализации машиностроения — изготовление узлов, деталей и запасных частей к автомобилям. Основные предприятия подотрасли:

- Рославльский автоагрегатный завод — тормозная аппаратура;
- Смоленский автоагрегатный завод — коробки передач.

Другие отрасли машиностроения представлены отдельными предприятиями: Смоленский авиационный завод, заводы «Измеритель», «Диффузион», «Кентавр», «Протон», радиодеталей, торгового оборудования, «Инструмент», комплексных дорожных машин, бытовых холодильников (АО «Айсберг»), Дорогобужский котельный завод (п. Верхнеднепровский), Вяземский машиностроительный завод и завод «Динамик» (Гагарин), ОАО «Авангард» (г. Сафоново), Сафоновский электромашиностроительный завод, Рославльский завод алмазных инструментов.

Ремонтные предприятия: Рославльский вагоноремонтный завод, Смоленский и Рославльские авторемонтные предприятия. Металлургия: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Литейно-прокатный завод» (Ярцево).

Сельское хозяйство:

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство (более 55 % стоимости продукции отрасли) молочно-мясного направления.

Сельскохозяйственные угодья области занимают 1,75 млн га (1 % площади сельхозугодий РФ) или 35,2 % её территории. 1,3 млн га приходится на пашню, в южных районах распаханность достигает 70 %.

Растениеводство области специализируется на кормовых (44 % посевных площадей) и зерновых (45 %) культурах, производстве льна, картофеля и овощей.

Транспорт

Основные транспортные узлы региона – города Смоленск и Вязьма. Трубопроводы:

По территории области проложено четыре нитки транзитного газопровода «Сияние Севера» участка Торжок - Минск-Ивацевичи, доставляющего сибирский природный газ в Западную Европу и Белоруссию. Ведётся расширение газопровода Ямал — Европа.

Магистральный газопровод Брянск — Смоленск — Верхнеднепровский с компрессорной станцией в Смоленске и общей протяжённостью 365 км предназначен для подачи газа в Смоленск, Рославль, Сафоново, Дорогобуж, Верхнеднепровский.

Общая протяжённость магистральных трубопроводов в пределах области превышает 1500 км.

В регионе разветвлённая сеть линий электропередач высокого напряжения, их общая протяжённость превышает 45 тыс. км. Основные магистральные ЛЭП (750 кВ) проложены от Смоленской АЭС в Тульскую (Михайловская подстанция), Брянскую (Новобрянская ПС) и Калужскую (Калужская ПС) области, а также в Беларусь. Передача электроэнергии за пределы области превышает 15 млрд кВт·ч/год.

Железнодорожный:

Территория Смоленской области обслуживается Московской железной дорогой.

Основная железнодорожная двухпутная электрифицированная магистраль Москва — Минск — Брест имеет особое как пассажирское, так и грузовое значение, проходит через Гагарин, Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск. Кроме неё действуют однопутные тепловозные линии: историческая Рига — Орёл (через Рудню, Голынки, Смоленск, Починок, Стодолище и Рославль), Смоленск — Сухиничи, Вязьма — Ржев, Вязьма — Брянск, Вязьма — Калуга и Рославль — Сухиничи. Кроме того, действуют внутренние ветки Дурово — Владимирский Тупик (есть пассажирское сообщение), Смоленск — Сошно (ППЖТ Смоленской ГРЭС пос. Озёрный), на Дорогобуж и Верхнеднепровский (только грузовое сообщение). Длина железных дорог общего пользования, находящихся на территории Смоленской области — 1259 км (2002), длина подъездных железнодорожных путей предприятий — 672 км.

Несколько действующих (Рославльское торфопредприятие и Редчинское торфопредприятие) и множество заброшенных узкоколейных железных дорог лесозаготовительных и торфоразрабатывающих предприятий.

Автомобильный:

Протяжённость автомобильных дорог общего пользования в пределах области составляет 10,7 тыс. км, 95 % имеет твёрдое покрытие, свыше 60 % — усовершенствованное. Средняя плотность автодорог с твёрдым покрытием — 204 км на 1000 км² территории. Протяжённость федеральных автомобильных дорог — 697 км (автомагистраль Москва — Минск, автодороги Брянск — Смоленск и Москва — Малоярославец — Рославль), включая в себя 96 мостов и путепроводов.

Основные автодороги региона:

- М1 «Беларусь» (протяжённость в пределах области — 298 километров, через Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск);
- Р120 Орёл — Витебск (221 км, через Рославль, Смоленск и Рудню);
- А101 Москва — Варшава («Старая Польская» или «Варшавка»), протяжённостью 115 км, через Десногорск и Рославль).

К числу значимых следует отнести дороги:

- Р133 Смоленск — Невель;
- Р136 Смоленск — Нелидово;
- Р132 Вязьма — Калуга — Тула — Рязань;
- Р134 «Старая Смоленская дорога» Смоленск — Дорогобуж — Вязьма — Зубцов;
- Р137 Сафоново — Рославль.

Авиатранспорт:

Действует аэродром Смоленск-Северный, посадочная площадка Смоленск-Южный, несколько посадочных площадок с грунтовыми ВПП (в Велиже и других городах) используются только отдельными любителями авиации.

2.2.3. Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2018 году

Социально-экономическое развитие региона в 2018 году характеризуется положительной динамикой индекса промышленного производства, производства продукции сельского хозяйства, оборота розничной торговли.

Сложилась отрицательная динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», строительства жилых домов, объема платных услуг населению.

В 2018 году увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы.

Промышленное производство

В 2018 году индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с 2017 годовм составил 100,2%.

Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в 2018 году по четырем видам экономической деятельности составил 261 849,2 млн. рублей.

Структура промышленности области представлена основными видами экономической деятельности в сфере промышленного производства:

Таблица 13.

<i>Вид экономической деятельности</i>	<i>Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %</i>
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>0,6</i>
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>75,4</i>
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром</i>	<i>21,1</i>

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2,9
Всего	100

Структура промышленного производства представлена следующими видами деятельности.

Таблица 14.

	Объем отгруженной продукции (работ, услуг) в 2018 году, в действующих ценах, млн. руб.	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
Добыча полезных ископаемых	1634,3	0,6
Обрабатывающие производства	197513,9	75,4
производство пищевых продуктов	26923,2	10,3
производство напитков	1153,2	0,4
производство текстильных изделий	1062,8	0,4
производство одежды	6499,4	2,3
производство кожи и изделий из кожи	844,7	0,3
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	19387,0	7,4
производство бумаги и бумажных изделий	144,5	0,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2635,0	1
производство химических веществ и химических продуктов	32646,3	12,5
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине	121,1	0,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	21339,8	8,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	9979,8	3,8
производство металлургическое	8591,4	3,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	13310,3	5,1
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	6986,2	2,7
производство электрического оборудования	11423,3	4,4
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	3981,0	1,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	3531,9	1,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	11099,0	4,2
производство мебели	2183,7	0,8
производство прочих готовых изделий	10684,3	4,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	2366,6	0,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	55262,5	21,1
производство, передача и распределение электроэнергии	45572,3	17,4
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	8620,1	3,3

<i>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	7438,5	2,9
---	--------	-----

Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2018 году увеличился на 27,7% и составил 1634,3 млн. рублей.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 102,9%.

В натуральном выражении возросла добыча песка природного на 18,4%.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в 2018 году составил 197 513,9 млн. рублей.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «**Обрабатывающие производства**» составил 102,4%. В разделе «Обрабатывающие производства» положительная динамика отмечена: в производстве одежды; в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения; в деятельности полиграфической и копировании носителей информации; в металлургическом производстве; в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования; в производстве электрического оборудования; в производстве мебели; в производстве прочих готовых изделий; в ремонте и монтаже машин и оборудования. Отрицательная динамика отмечена в производстве пищевых продуктов; в производстве напитков; в производстве текстильных изделий; в производстве кожи и изделий из кожи; в производстве бумаги и бумажных изделий; в производстве химических веществ и химических продуктов; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий; в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки; в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов; в производстве прочих транспортных средств и оборудования.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в 2018 году составил 55 262,5 млн. рублей.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 88,5%.

В натуральном выражении снизилось производство пара и горячей воды на 2,4%, производство электроэнергии на 13,3%.

Таблица 15. Перечень наиболее крупных предприятий, определяющих развитие энергетической отрасли:

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Выпускаемая продукция</i>
Электрические станции		
1.	Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Смоленская атомная станция»	Электрическая энергия и мощность; тепловая энергия
2.	Филиал «Смоленская ГРЭС» ПАО «Юнипро»	
3.	Филиал ПАО «Квадра» – «Смоленская генерация»	
4.	ООО «Дорогобужская ТЭЦ»	
Электросетевые организации		
1.	Филиал ПАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» -Новгородское предприятие магистральных электрических сетей	Услуги по передаче электрической энергии
2.	Филиал ПАО «МРСК Центра» – «Смоленскэнерго»	
Теплоснабжающие организации		
1.	ООО «Смоленская региональная теплоэнергетическая компания «Смоленскрегионтеплоэнерго»	Тепловая энергия

Инвестиции

Перечень наиболее значимых инвестиционных проектов, реализуемых в регионе по состоянию на 01 января 2019 г.:

- Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Смоленская атомная станция» реализует комплексную программу реконструкции и модернизации действующих объектов станции (город Десногорск). Период реализации программы: 2005-2031 гг. Общая стоимость программы за все годы реализации составляет, по оценке, около 58 860,8 млн. рублей (средства АО «Концерн Росэнергоатом»).

- «Производство сложных фосфоросодержащих удобрений» АО «Дорогобужский фосфор» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 22 386,0 млн. рублей.

- «Реконструкция агрегата аммиака» ПАО «Дорогобуж» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 4 582,5 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство десяти животноводческих комплексов (ферм) по содержанию КРС мясного направления и одного животноводческого комплекса (фермы) по содержанию КРС мясного направления с производственным объектом (логистическим центром)» ООО «Брянская мясная компания» (агропромышленный холдинг «МИРАТОРГ») (Ершичский, Монастырщинский, Починковский, Рославльский, Хиславичский районы). Период реализации проекта: 2015-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит порядка 6 145,2 млн. рублей (за счет собственных средств инвестора и заемных средств).

- «Строительство тепличного комплекса ООО Тепличный комбинат «Смоленский» площадью 17,24 га с инженерными коммуникациями» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 3 140,0 млн. рублей (собственные средства инвестора, заемные средства).

- «Строительство логистического комплекса» ООО «Транском» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2010-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 847,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство комбикормового завода с элеватором» ОП «Тропарево-Сычевка» (Сычевский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство комбината по производству широкоформатной фанеры» ООО «Вяземский фанерный комбинат» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2016-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит порядка 1 770 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство второй очереди свиноводческого комплекса на 20 000 голов в год» ООО «Мясной разгуляй» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2014-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 900,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство завода по производству стеклопластиковых труб» ООО «Завод композитных труб» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 740,0 млн. рублей.

- «Строительство модульного комплекса для хранения и переработки картофеля и овощей» СПСК «Содействие» (ООО «Козинский тепличный комбинат») (Смоленский район). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 689,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Организация рыбоводного осетрового садкового хозяйства мощностью 1000 тонн единовременного содержания с целью получения пищевой икры» ООО «Садки» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2015- 2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство завода № 3 по производству Агромага» ООО «Вязьма-Брусит» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2017-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит около 700,0 млн. рублей (собственные средства инвестора, заемные средства).

- «Строительство рославльского хлебозавода» ИП Близученко Андрей Леонидович (город Рославль). Период реализации проекта: 2015-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 450,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство объектов животноводства (птичников №5, №6, №26 и склада тары для яиц)» ООО «Птицефабрика «Сметанино» (Смоленский район). Период реализации проекта: 2016-2018 гг. Общий объем инвестиций 368,0 млн. рублей (за счет собственных средств инвестора и заемных средств).

- «Строительство рыбоводного хозяйства, рассчитанного на ежегодное выращивание 1 000 тонн товарной форели» ООО «Галактика-О» (Рославльский, Велижский районы). Период реализации проекта: 2017-2021 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 450,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Реализация новых технологий производства натуральных кож для обуви и мебели на Вяземском кожевенном заводе» ООО «ВКП ЛТ» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2015-2022 гг. Общий объем инвестиций 386,6 млн. рублей (собственные средства инвестора, заемные средства).

- «Производство многослойной барьерной пленки на основе полиамида для упаковки продуктов питания» ООО «Десногорский полимерный завод» (г. Десногорск). Период реализации проекта: 2017-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 366,6 млн. рублей (собственные средства инвестора, средства Фонда развития промышленности).

- «Создание агропромышленного комплекса: закладка промышленного яблоневого сада по интенсивной технологии и открытие производства по переработке яблок и иного плодово-ягодного сырья» ООО «Городнянские сады» (Новодугинский район). Период реализации проекта: 2017-2021 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 350,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Модернизация производства для освоения выпуска широкой номенклатуры сложных эфиров натуральных жирных кислот» АО «Вяземский завод синтетических продуктов» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2016-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 250,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Восстановление работы смоленского молочного комбината «Роса» ООО «Роса» на территории муниципального образования «город Смоленск» Смоленской области» (г. Смоленск). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 220,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство генетически-селекционного центра» ООО «КРОЛЬ и К» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2018-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 112,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство ферм для содержания КРС молочного направления на 410 голов дойного стада со шлейфом обустройство культурных пастбищ, сенокосов для обеспечения кормовой базы, строительство цеха по переработке молока с объемом производства 10 тонн в сутки» ИП А.И. Сметанин (Гагаринский район).

Период реализации проекта: 2017-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 170,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Модернизация двух молочных ферм КРС общей численностью скота 350 голов. Приобретение модульного убойного цеха. Запуск цеха по переработке мяса» ООО «Беркат» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2016-2025 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 165,9 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Закладка фруктового сада интенсивного типа на территории Смоленского района Смоленской области» ООО «Союз». Период реализации проекта: 2017-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 160,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Создание производства по переработке древесины полного цикла» ООО «ПЛАДОНИТ» (Угранский район). Период реализации проекта: 2017-2027 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 150,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство площадки откорма до 800 голов бычков мясных пород» (Гагаринский район) АО «АГРОПРОМЫШЛЕННАЯ ФИРМА «НАША ЖИТНИЦА». Период реализации проекта: 2016-2020 гг. Общий объем инвестиций составит 106,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство цеха убоя и мясопереработки» (Гагаринский район) АО «АГРОПРОМЫШЛЕННАЯ ФИРМА «НАША ЖИТНИЦА». Период реализации проекта: 2016-2019 гг. Общий объем инвестиций составит 152,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Организация производства и розлива безалкогольных напитков» ООО «Крал-консерв» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 153,6 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные).

- «Создание производства мебели ветеринарного и медицинского назначения» ООО ТД «ВЕТ-ЦЗДОР ПРОДАКТ» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2027 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 20,4 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство фабрики по пошиву нижнего белья» ООО «РозТех» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2016-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 20,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство льнокомбината, включающего льнозавод по переработке льнотресты и фабрику пряжи» «ООО «Русский лен» (Сафоновский район). Период реализации проекта: 2018-2021 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 998,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Увеличение производственных мощностей производства цельнозерновых хлебцев DR. KÖRNER» ОАО «Хлебпром» (Ярцевский район). Период реализации проекта: 2017-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 650,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство нового цеха швейной фабрики по пошиву одежды» ООО «Починковская швейная фабрика» (Починковский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 220,0 млн. рублей (за счет собственных средств инвестора).

- «Реконструкция здания мастерской на 75 тракторов по молочный цех производительностью до 10 тонн молока в сутки» Сельскохозяйственный потребительский сбытовой кооператив «Смоленский производитель» (Смоленский район). Период реализации проекта: 2017-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 47,5 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Расширение молочной фермы ООО «Золотая нива» с 1800 до 4250 дойных коров» ООО «Золотая Нива» (Сафоновский район). Период реализации проекта: 2018-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 200,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и привлеченные средства).

Перечень инвестиционных проектов, планируемых к реализации на территории Смоленской области:

- «Строительство современного тепличного комплекса по выращиванию свежих овощей» ООО «Экоресурс» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 4 623,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство молочно-товарного комплекса на 2 400 коров» ООО «СмолАгро» (Сафоновский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 000,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Организация производства жирных кислот и глицерина» АО «Вяземский завод синтетических продуктов» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 200,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Модернизация хлопчато - бумажного комбината» ООО «Ярцевский ХБК» (Ярцевский

район). Период реализации проекта: 2018-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит около 867 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Производственный комплекс «Полимер-2» ООО «Полимер» (город Десногорск). Период реализации проекта: 2018-2023 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 835,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Реконструкция бройлерной фабрики в дер. Дивинка Починковского района Смоленской области ООО «Птицефабрика «Сметанино-Бройлер» ОАО «Смоленский комбинат хлебопродуктов» (Починковский район). Период реализации проекта: 2018-2023 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 650,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Организация распределительного центра» ООО «ИКС 5 Ритейл Групп» (город Смоленск). Период реализации проекта: 2018-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит более 1 000,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство молочного комплекса на 3 000 голов КРС, в том числе 1 200 голов фуражных коров» ООО «Балтутино» (Глинковский район). Период реализации проекта: 2020-2021 г. Общий объем инвестиций по проекту составит 950,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство предприятия по производству алюминиевого профиля общестроительного назначения» ООО «Алвидпроф» (город Смоленск). Период реализации проекта: 2017-2021 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 424,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Предприятие по производству шинопроводных систем, а также других видов электротехнического оборудования (шкафы, ячейки, гибкие шины и т.д.)» ООО «Новые энергетические системы» (город Смоленск). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 30,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство нового предприятия по производству логистического оборудования для промышленных тепличных комплексов, а также подъемных механизмов для строительного и логистического рынков «Завод Вальцматик» ООО «Завод Вальцматик» (город Смоленск). Период реализации проекта: 2018-2028 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 165,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Расширение молочной фермы на 350 фуражных коров за счет реконструкции существующих мощностей» ООО «Золотая Нива» (Сафоновский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 225,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и привлеченные средства).

- «Спортивный кардром с крытой трассой» Гоночная группа «MaxRacing» (Краснинский район). Период реализации проекта: 2019 - 2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 200,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Модернизация молочной фермы» ЗАО «Агрофирма Катюнь» (Смоленский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 195,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Модернизация животноводческого комплекса молочного направления на 400 голов» ОАО «Смоленское» по племенной работе (Смоленский район). Период реализации проекта: 2017-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 75,2 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство тепличного комплекса по выращиванию овощных и цветочных культур» ИП Рогачев Вадим Александрович (Смоленский район). Период реализации проекта: 2017-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 35,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2018 году составил 24 446,5 млн. рублей, или 90,6% к 2017 году.

В 2018 году построены 3 944 новые квартиры общей площадью 363,0 тыс. кв. метров, что на 25,1% меньше, чем в 2017 году, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 229,8 тыс. кв. метров жилья, что на 4,5 % больше, чем в 2017 году.

Жилые дома вводились в эксплуатацию в 25 муниципальных районах области и в городах Смоленске и Десногорске. В Смоленске построено 120,4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 63,3% к уровню 2017 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 29,4 тыс. кв. метров жилья, что на 21,2% меньше уровня 2017 года.

По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, на 1.12.2018 ипотечных жилищных кредитов выдано на сумму 13 498,55 млн. рублей, что на 45,9% больше, чем на 1.12.2017 года.

По предварительным данным на 01.01.2019 обеспеченность населения Смоленской области жильем составляет 28,8 кв.м. на человека.

Потребительский рынок

По данным Смоленскстата, оборот розничной торговли в 2018 году составил 169,7 млрд. рублей, что на 4,3% больше чем в 2017 году, в 2018 году населению продано пищевых продуктов на 2,8% больше уровня аналогичного периода 2017 года, непродовольственных товаров на 5,9% больше. В 2018 года оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков и ярмарок; доля продаж на розничных рынках и ярмарках составила 4,7% (в 2017г. – соответственно, 95,1% и 4,9%).

В 2018 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия составил 47,3%, непродовольственных товаров – 52,7% (в 2017г. – соответственно, 48,2% и 51,8%). По данным Смоленскстата, в 2018 года населению области было оказано платных услуг на 32,7 млрд. рублей, что составляет 99,3% к соответствующему периоду 2017 года.

Наблюдался рост объема телекоммуникационных услуг на 2,9%, жилищных услуг – на 11,5%. Сократился объем услуг бытовых – на 3,9%, транспортных услуг на 9,5%, услуг почтовой связи на 3,1%, услуг культуры – на 17,5%, услуг туристических агентств, туроператоров и прочие услуги по бронированию и сопутствующие им услуги на – 1,5%, системы образования – на 3,6%, услуг физической культуры и спорта – на 5,7%, услуг специализированных коллективных средств размещения – на 3,2%, услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья – на 8,8%.

Индекс потребительских цен по Смоленской области за 2018 год – 104,9%, в том числе на продовольственные товары – 106%, непродовольственные – 104,3%, услуги – 103,8%.

В сфере услуг бытового характера зарегистрирован рост цен на ремонт и техобслуживание транспортных средств на 1,5%, ремонт одежды и жилищ – на 1,7% и ремонт холодильников – на 2,0%. За год бытовые услуги стали дороже на 3,2%.

Услуги пассажирского транспорта за декабрь выросли в цене на 1,1% за счет удорожания проезда в поездах дальнего следования на 10,0%. Годовой индекс цен пассажирских перевозок сложился в среднем 112,7%.

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги остались на уровне предыдущего месяца, годовой прирост цен услуг организаций ЖКХ, оказываемых населению, составил 4,0%.

Выше общегруппового прироста цен на услуги за 2018 год (3,8%) подорожали услуги физической культуры и спорта на 4,5%, услуги дошкольного воспитания – на 7,0%, ветеринарные – на 7,6%, образования – на 9,1%, медицинские – на 12,3%, услуги организаций культуры – на 24,2%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот товаров по данным Федеральной таможенной службы России (с учетом данных взаимной торговли со странами ЕАЭС) в январе-сентябре 2018 года составил 2 254,7 млн. долларов США, что на 9,4% больше января-сентября 2017 года, в том числе экспорт составил 892,8 млн. долларов США (на 12,9% больше), импорт – 1 361,9 млн. долларов США (на 7,3% больше).

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 39,6%, доля импорта – 60,4%.

Сельское хозяйство

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства за 2018 год составил 23 614,1 млн. рублей, 105,9% к аналогичному периоду 2017 года.

В 2018 году возросло производство мяса на 3,5%, яиц на 38,8%, производство молока сократилось на 7,4%.

Таблица 16. Производство основных видов продукции животноводства

	<i>Тыс. тонн</i>	<i>2018 год в % к 2017 году</i>	<i>справочно: 2017 в % к 2016 году</i>
<i>Мясо (скот и птица на убой в живом весе)</i>			
<i>все категории хозяйств</i>	87	103,5	117,8
<i>сельхозорганизации</i>	74,6	105,7	122,3
<i>хозяйства населения</i>	10,7	92,6	98,4
<i>крестьянские хозяйства</i>	1,9	89,9	117,0
<i>Молоко</i>			
<i>все категории хозяйств</i>	171,8	92,6	95,8
<i>сельхозорганизации</i>	114,6	94,6	97,4
<i>хозяйства населения</i>	10,7	92,6	91,4
<i>крестьянские хозяйства</i>	19,9	86,2	98,2
<i>Яйца, млн. штук</i>			
<i>все категории хозяйств</i>	279,2	138,8	107,2
<i>сельхозорганизации</i>	218,4	159,4	112,2
<i>хозяйства населения</i>	60,3	95	99,6
<i>крестьянские хозяйства</i>	0,5	79,2	70,5

На долю сельскохозяйственных организаций приходится 85,7% производства мяса, молока – 66,7%, яиц – 78,2%. Сельскохозяйственными организациями области за 2018 год произведено мяса скота и птицы (в живом весе) – 87 тыс. тонн или 103,5% к 2017 году, молока – 171,8 тыс. тонн (92,6%), яиц 279,2 млн. штук (138,8%).

Объем производства мяса в хозяйствах всех категорий возрос на 2974,6 тонн (на 7,1%) за счет роста его производства в сельскохозяйственных организациях – на 5,7%.

На 1 января 2019 года возросло поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на 5,1% по сравнению с аналогичной датой предыдущего года, из него коров на 0,6%, поголовье свиней возросло на 1,4%.

Валовой надой молока в хозяйствах всех категорий в 2018 года снизился на 7,4% по сравнению с соответствующим периодом 2017 года, в сельскохозяйственных организациях - на 5,4%, в хозяйствах населения и в крестьянских (фермерских) хозяйствах сократился – на 7,4% и 13,8% соответственно. В среднем от коровы в сельхозорганизациях надоено 4655, что выше соответствующего периода прошлого года на 54 кг. Снижение объемов производства молока в сельхозорганизациях обусловлено сокращением поголовья коров молочного стада.

Произведено яиц больше на 78,1 млн. штук (на 38,8%) за счет роста объемов производства в сельхозорганизациях – на 59,4%, производство яиц снизилось в хозяйствах населения на – 4% и крестьянских (фермерских) хозяйствах – на 20,8%.

Сельскохозяйственные организации увеличили отгрузку овощей – на 3,2%, скота и птицы – на 18%, яиц – на 58,4%.

Уровень жизни населения

Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Смоленской области за 2018 год составили 26 099,6 рубля и увеличились по сравнению с прошлым годом на 2,5%. Реальные среднедушевые денежные доходы за 2018 год уменьшились на 0,4%.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников по полному кругу организаций за 2018 год составила 29 342,8 рубля и увеличилась по сравнению с 2017 годом на 11,1%, реальная заработная плата увеличилась на 8,0%.

Самая высокая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

- деятельность финансовая и страховая – 45 841,8 рубля (101,6% к 2017 году);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 44 549,8 рубля (107,6%);
- государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение

– 35 260 рублей (106,2%);

- деятельность в области информации и связи – 34 801,9 рубля (119,3%); - добыча полезных ископаемых – 34 356,9 рубля (112%);

- обрабатывающие производства – 32 434,3 рубля (112,9%);

- деятельность профессиональная, научная и техническая – 30 525,1 рубля (113,1%);

- предоставление прочих видов услуг – 29 449,7 рубля (104,3%).

Самая низкая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

- деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 18 942 рубля (115,2%);

- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – 19 137,5 рубля (108,6%).

Величина прожиточного минимума на душу населения в IV квартале 2018 года составила 10 148 рублей и уменьшилась на 216 рублей (2,1 %) по сравнению с III кварталом 2018 года.

Труд и занятость

По данным Департамента государственной службы занятости населения Смоленской области сведения о высвобождении работников за 2018 год предоставили 426 организаций, в том числе 25 – о ликвидации.

В истекшем году (по состоянию на 29.12.2018) высвобождено 2 124 работника (83,7% к аналогичному периоду 2017 года).

Из числа высвобожденных:

- обратились в службу занятости за предоставлением государственной услуги – 1 518 человек (71,5% от высвобожденных);

- трудоустроены 200 человек, в том числе службой занятости населения – 181 человек;

- оформили трудовую пенсию по старости – 617 человек (29,0% от высвобожденных); - признаны безработными – 814 человек.

На конец отчетного периода (по состоянию на 29.12.2018) в условиях неполной занятости находились 8 организаций. В 3 организациях находились в простое 78 человек, в 5 организациях 203 человека работали неполное рабочее время.

Общая численность работников, находящихся под риском увольнения (включая находящихся в простое и вынужденном отпуске и работающих неполное рабочее время), на конец отчетного периода составила 2 356 человек.

На 1 января 2019 года в службе занятости населения Смоленской области имеется 6,9 тыс. вакантных рабочих мест. В течение последних лет через службу занятости ежегодно трудоустраивается 23-25 тыс. человек. За отчетный период в рамках реализации областной государственной программы «Содействие занятости населения Смоленской области» на 2014-2020 годы (далее – Государственная программа) трудоустроено 22,8 тыс. человек.

Численность экономически активного населения Смоленской области в среднем за IV квартал 2018 года составила 505,4 тыс. человек, в том числе занятых – 481,8 тыс. человек, безработных по методологии МОТ – 23,7 тыс. человек, уровень общей безработицы – 4,7%. Уровень занятости в среднем за IV квартал 2018 года составил 59,3%.

На 1 января 2019 года в сфере занятости населения наблюдается:

- **снижение на 7% численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости**, до 5,5 тыс. человек (на 1 января 2018 года – 5,9 тыс. человек);

- **уровень регистрируемой безработицы снизился до 1,06%** (на 1 января 2018 года – 1,14%); - увеличение на 11% количества вакансий, заявленных работодателями в службу занятости, до 6,9 тыс. вакансий (на 1 января 2018 года – 6,2 тыс. вакансий);

- **снижение на 7% численности незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в целях поиска подходящей работы в центрах занятости населения**, до 6,4 тыс. человек (на 1 января 2018 года – 6,9 тыс. человек);

- **коэффициент напряженности на рынке труда** составил 0,9 человека на вакансию (на 1 января 2018 года – 1,1 человека на вакансию).

Справочно: по уровню регистрируемой безработицы из 18 субъектов ЦФО Смоленская об-

ласть находится **на 17 месте** (на 1 октября 2018 года уровень регистрируемой безработицы по официальным данным Росстата составил: по России – 0,9%, по ЦФО – 0,6%). По коэффициенту напряженности на рынке труда Смоленская область – **на 18 месте** (по России – 0,5 человек на вакансию, по ЦФО – 0,4 человека на вакансию).

Меры, принимаемые по реализации Государственной программы, позволяют защитить безработных, в том числе относящихся к категории граждан, испытывающих трудности в поиске работы, смягчить социально-психологические последствия безработицы. В ходе выполнения мероприятий Государственной программы в 2018 году планировалось достигнуть следующих результатов:

- сдерживание уровня безработицы в Смоленской области (по методологии Международной организации труда) в среднегодовом исчислении не выше 6% экономически активного населения (в среднем за 2018 года по оценке – 5,2 %);

- недопущение роста регистрируемой безработицы выше запланированного уровня 1,39% экономически активного населения (в среднем за 2018 год – 1,04%);

- сдерживание напряженности на региональном рынке труда не выше 1,4 человека на вакансию (в среднем за 2018 год – 0,9 человека на вакансию).

Таблица 17. Основные показатели социально-экономического развития районов и городов Смоленской области за январь -декабрь 2018 года

Районы и города области	Отгружено крупн. и средн. организациями товаров собств. произва, выполнено работ и услуг собств.силами по видам эконом. деятельности, в действующих ценах *				Сельское хозяйство			Оборот розничной торговли (млн. руб)*	Среднемес. номинал. начисленная зар.плата работников крупных и средних организаций январь -ноябрь, (руб.)
	Добыча полезных ископаемых	Обработывающие производства	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E	Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий				
					Скот и птица на убой (в живом весе) (тонн)	Молоко (тонн)	Яйцо (тыс. штук)		
Млн .рублей	млн. рублей	Млн .рублей	млн. рублей						
Всего по области	1047,6	163593,2	53987,6	5409,9	86998	171826	279196	82660,0	31458,7
в том числе:									
1.Велижский район		-			583	7809	1486	303,8	23441,5
2.Вяземский район		20188,7	1073,4	1,4	12 477	7146	3204	1991,7	29756,0
3.Гагаринский район	-	28024,4	6,8	170,7	3874	14754	3242	3695,0	35063,5
4.Глинковский район	-		-		572	7438	1308	-	21321,0
5.Демидовский район					649	4950	1866	291,3	20534,7
6.Дорогобужский район		28483,4		64,0	384	3098	1759	501,5	32079,7
7.Духовицкий район	-	-		101,0	72,5	82,9	79,6	104,7	110,2
8.Ельнинский район	-	-			426	2122	1525	247,5	22175,8
9.Ершичский район	-	-			497	1290	1934		20278,3

10.Кардымовский район	-	3226,4			403	2513	1291	110,9	20833,8
11.Краснинский район	-	-			622	4860	2595	2572,3	23907,7
12.Монастырицкий район	-	-	-		1451	14155	3296	187,2	19825,4
13.Новодугинский район	-	-			681	5275	1820	282,7	19604,4
14.Починковский район	-	304,4	-	-	42117	8950	3824	799,6	24610,1
15.Рославльский район	-	7144,2	764,2	1944,8	12118	9417	6375	1272,4	25521,0
16.Руднянский район	-	4833,1	58,0	20,0	1477	10919	2465	525,2	20439,8
17.Сафоновский район	-	7824,8	607,3	112,3	1590	29576	2261	2475,3	28149,3
18.Смоленский район		519,1	7,7		2070	14472	220325	718,5	22264,0
19.Сычёвский район	-	-	-	-	75,6	77,8	90,4	63,4р	119,6
20.Тёмкинский район	-	-	-		216	522	4028	-	21433,2
21.Угранский район		-	-	-	382	1520	1500	192,6	24885,0
22.Хиславичский район	-	-			1447	5255	2611		22000,2
23.Холм-Жирковский район	-		16,7		351	4412	1344		33152,3
24.Шумяцкий район				11,9	577	3532	1846	323,6	19560,3
25.Ярцевский район	-	7305,8		108,0	796	4874	2823	999,4	26941,9
26. г. Смоленск		47514,3	14655,3	2675,5	94	237	537	63419,1	34095,0
27. г. Десногорск	-	5511,3	32258,4	159,9	20	-	81	1002,5	47746,7

Выводы по разделу «Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2018 году»

По итогам 2018 года Смоленская область достигла следующих результатов в социально-экономическом развитии региона:

Характеризуется положительной динамикой индекса промышленного производства, производства продукции сельского хозяйства, оборота розничной торговли.

Сложилась отрицательная динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», строительства жилых домов, объема платных услуг населению.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности ««Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с 2017 годовм составил 100,2%.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 88,5%. В натуральном выражении снизилось производство пара и горячей воды на 2,4%, производство электроэнергии на 13,3%.

- Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) сложился в размере 16630,9 млн. рублей, что составило 82,6% к уровню января-сентября 2018 года.

- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2018 году составил 24 446,5 млн. рублей, или 90,6% к 2017 году.

- По данным Смоленскстата, оборот розничной торговли в 2018 году составил 169,7 млрд. рублей, что на 4,3% больше чем в 2017 году, в 2018 году населению продано пищевых продуктов на 2,8% больше уровня аналогичного периода 2017 года, непродовольственных товаров на 5,9% больше.

- Объем производства валовой продукции сельского хозяйства за 2018 год составил 23 614,1 млн. рублей, 105,9% к аналогичному периоду 2017 года.

Экономические преимущества и недостатки. Из природных ресурсов область располагает лишь лесными ресурсами, запасами торфа и бурого угля. Из преимуществ можно отметить высокий сельскохозяйственный потенциал и относительно новые основные фонды промышленности.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка, химическая, пищевая промышленность.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным на 1 января 2018г., составили 1664 тыс. га, или 33% всех земель области, пашня – 213,2 тыс. га, или 24%. В области разводят крупный рогатый скот молочно-мясного направления, развиты свиноводство, коневодство, птицеводство. Выращивают лен-долгунец, картофель, овощи и кормовые культуры.

Доля области в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю области приходится 17,4% производства в стране машин и устройств электрических специальных, 9,8% – молочных консервов, 1,8% – масла сливочного и паст масляных, 13,6% - ламп накаливания, ламп газоразрядных и дуговых ламп.

Инвестиционная привлекательность. Fitch Ratings-Москва/Лондон-01 декабря 2018 г. Fitch Ratings подтвердило рейтинги Смоленской области Российской Федерации: долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») в иностранной и национальной валюте на уровне «В+» со «Стабильным» прогнозом и краткосрочный РДЭ в иностранной валюте «В». Рейтинг приоритетного необеспеченного долга региона, находящегося в обращении на внутреннем рынке, подтвержден на уровне «В+».

Рынок недвижимости Смоленска мало отличается от аналогичных рынков других городов Центрального Федерального Округа. Ценовая политика также не выходит за рамки общей динамики в Центральной России. Развитие рынка строительства и недвижимости в последние годы, как, собственно, и везде, зависело не столько от местных факторов, сколько от глобальных экономических

процессов, которые довольно сильно затронули данную сферу.

Источник информации: <http://econ.admin-smolensk.ru/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-i-analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>.

2.3. Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)

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

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

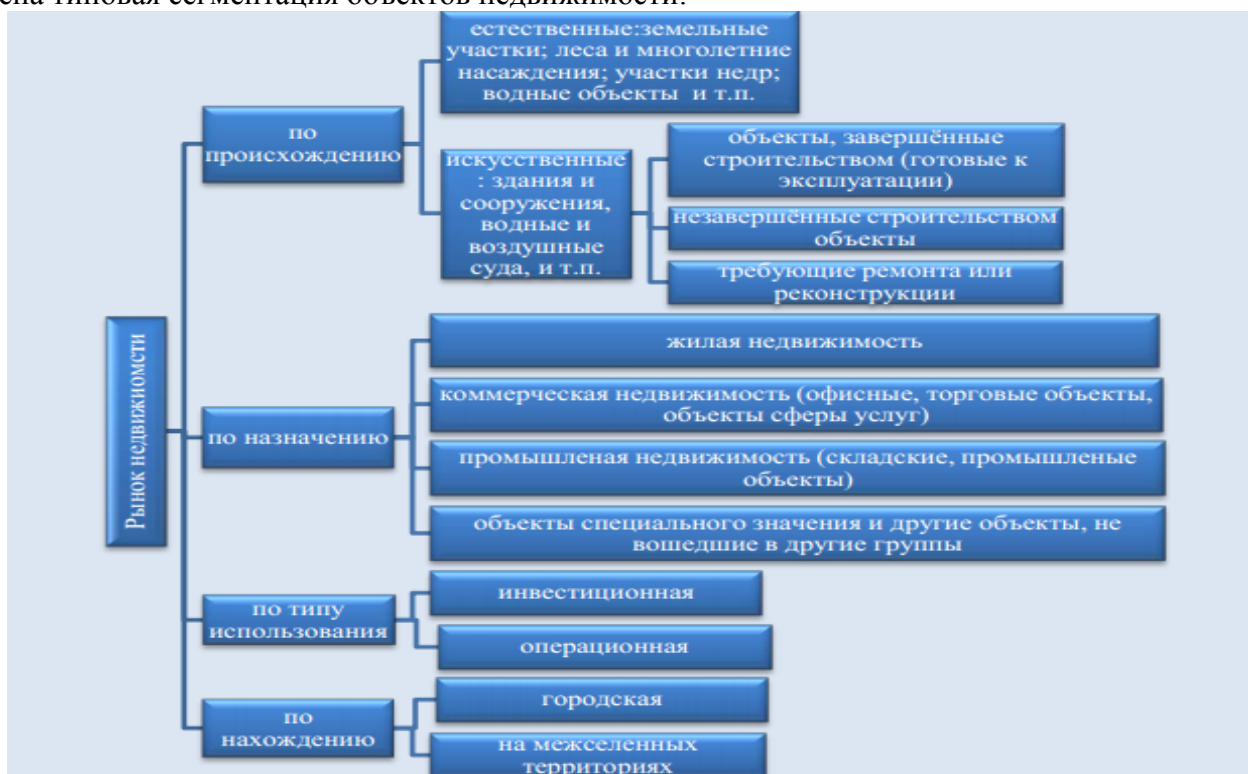


Рисунок 3.

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

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

В соответствии с требованиями Методических указаний по государственной кадастровой оценке при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании:

- анализа информации о рынке объектов оценки;
- обоснования модели оценки кадастровой стоимости;
- состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения
- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- ✓ жилая;
- ✓ общественно-деловая;
- ✓ производственная;
- ✓ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ✓ рекреационная;
- ✓ сельскохозяйственного использования;
- ✓ специального назначения;
- ✓ военных объектов;
- ✓ иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- ✓ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- ✓ индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- ✓ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ магазины, торговые центры;

- ✓ рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ пункты бытового обслуживания, сервиса.
- 4. промышленная недвижимость:**
- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения.
- 5. недвижимость социально-культурного назначения:**
- ✓ здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ религиозные объекты.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

2.3.1. Состояние земельного фонда Смоленской области

2.3.1.1 Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 1 января 2018 года общая площадь земель Смоленской области составила 4977,9 тыс. га. Структура земель области по категориям земель представлена на рис. 4.

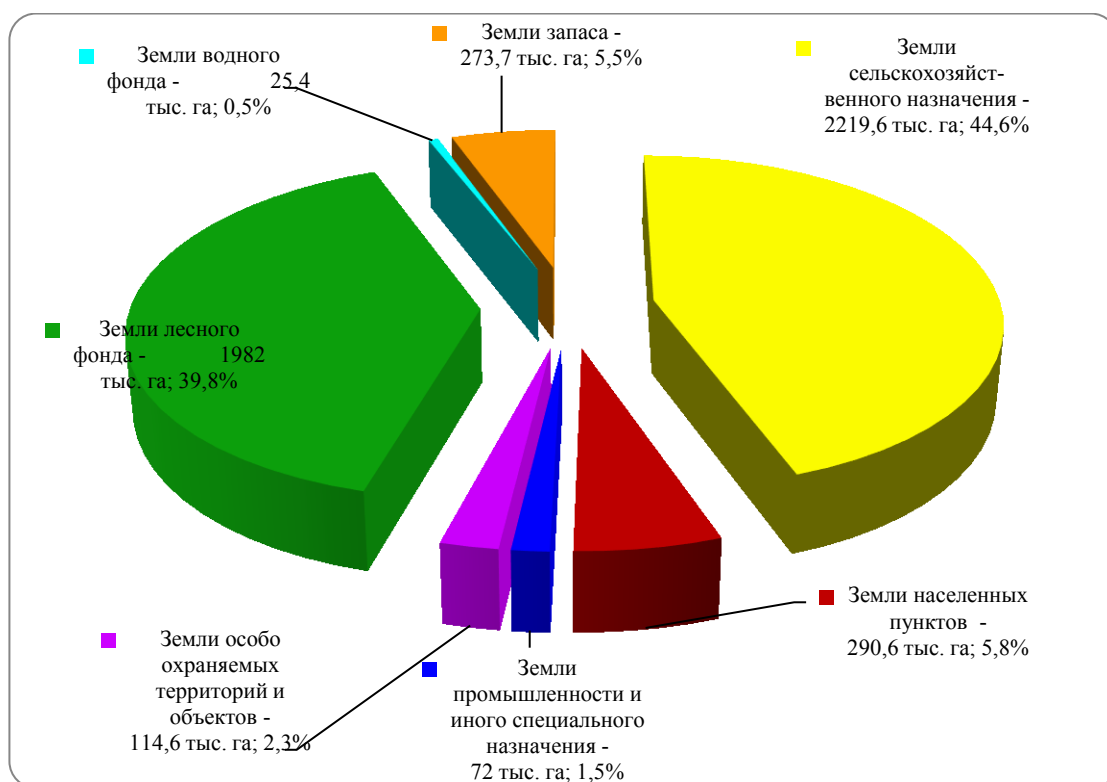


Рисунок 4. Структура земельного фонда Смоленской области

Анализ сводных данных в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса (таблица 18).

Таблица 18. Распределение земельного фонда Смоленской области по категориям тыс. га

№ п/п	Наименование категорий земель	на 01.01.2017	на 01.01.2018	2017 год к 2018 году (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2219,6	2219,6	-

2	<i>Земли населенных пунктов, в том числе:</i>	289,8	290,6	+0,8
2.1	<i>городских населенных пунктов</i>	58,4	58,4	-
2.2	<i>сельских населенных пунктов</i>	231,4	232,2	+0,8
3	<i>Земли промышленности и иного специального назначения</i>	71,2	72	+0,8
4	<i>Земли особо охраняемых территорий и объектов</i>	114,6	114,6	-
5	<i>Земли лесного фонда</i>	1982,4	1982	-0,4
6	<i>Земли водного фонда</i>	25,4	25,4	-
7	<i>Земли запаса</i>	274,9	273,7	- 1,2
	<i>Итого земель в Смоленской области</i>	4977,9	4977,9	4977,9

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», нормативными правовыми актами Смоленской области, а также согласно сложившейся практике. Основанием перевода земель являлись акты органов государственной власти Смоленской области.

Большая часть земель области отнесена к категории земель сельскохозяйственного назначения – 44,6%, на земли лесного фонда приходится – 39,8%, на земли населенных пунктов – 5,8%, на земли особо охраняемых территорий и объектов – 2,3%, на земли промышленности, транспорта и иного назначения – 1,5%, на земли водного фонда – 0,5%, на земли запаса – 5,5%.

Земли сельскохозяйственного назначения

На 1 января 2018 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 2219,6 тыс. га (в 2016 году также 2219,6 тыс. га). Из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения, а также в земли населенных пунктов было переведено в общем 1,2 тыс.га, в то же время, в земли сельскохозяйственного назначения из земель запаса также переведено 1,2 тыс. га земли. Таким образом, общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории области по сравнению с 2016 годом не изменилась.

В структуре земель сельскохозяйственного назначения наибольшую долю составляют сельскохозяйственные угодья – 1729,7 тыс. га, в том числе пашня – 1263,4 тыс. га, под лесами и древесно-кустарниковой растительностью занято 354,7 тыс. га, заболочено 59,6 тыс. га.

Распределение категории земель сельскохозяйственного назначения по районам области представлено на рисунке 5.

Самый большой процент земель данной категории по отношению к общей площади районов имеется в Кардымовском (63,3%), Монастырщинском (66,9%), Починковском (68%), Хиславичском (65,4%) районах.

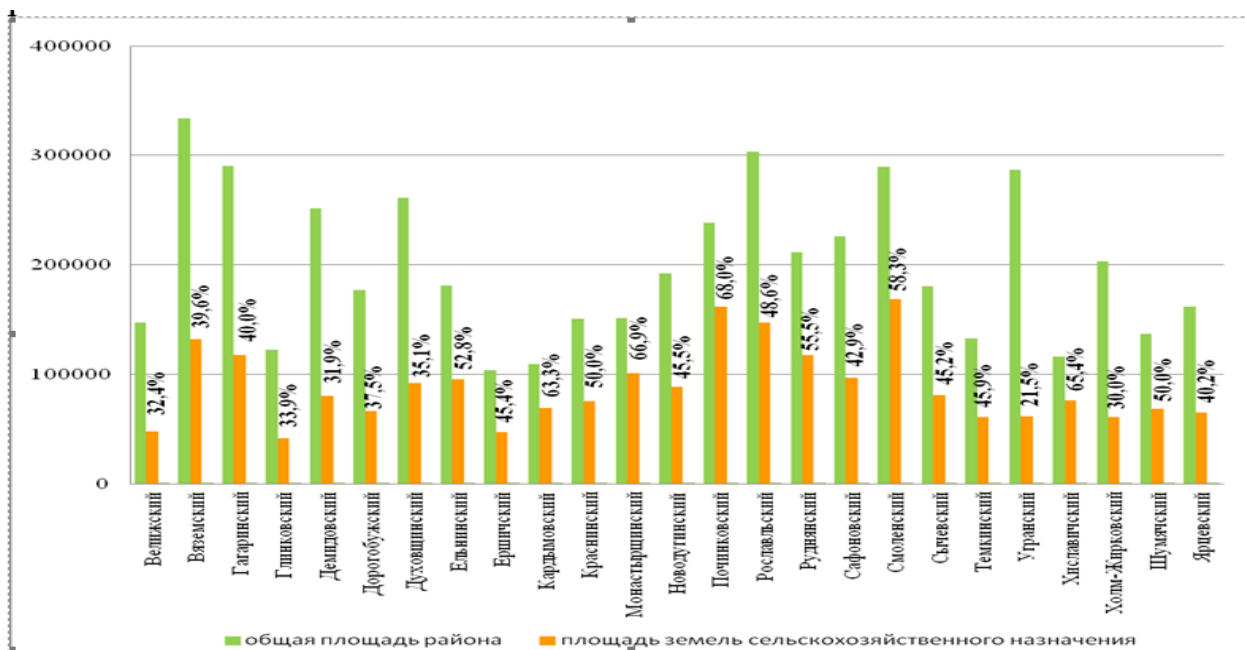


Рисунок 5. Общая площадь и земли сельскохозяйственного назначения по районам области (отношение в %)

Земли населенных пунктов

На 1 января 2018 года территории городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов занимают площадь 290,6 тыс. га или 5,8% земельного фонда области. По сравнению с предыдущим годом площадь земель этой категории увеличилась на 0,8 тыс. га (в 2016 году – 289,8 тыс. га).

Распределение категории земель населённых пунктов по районам области представлено на рисунке.

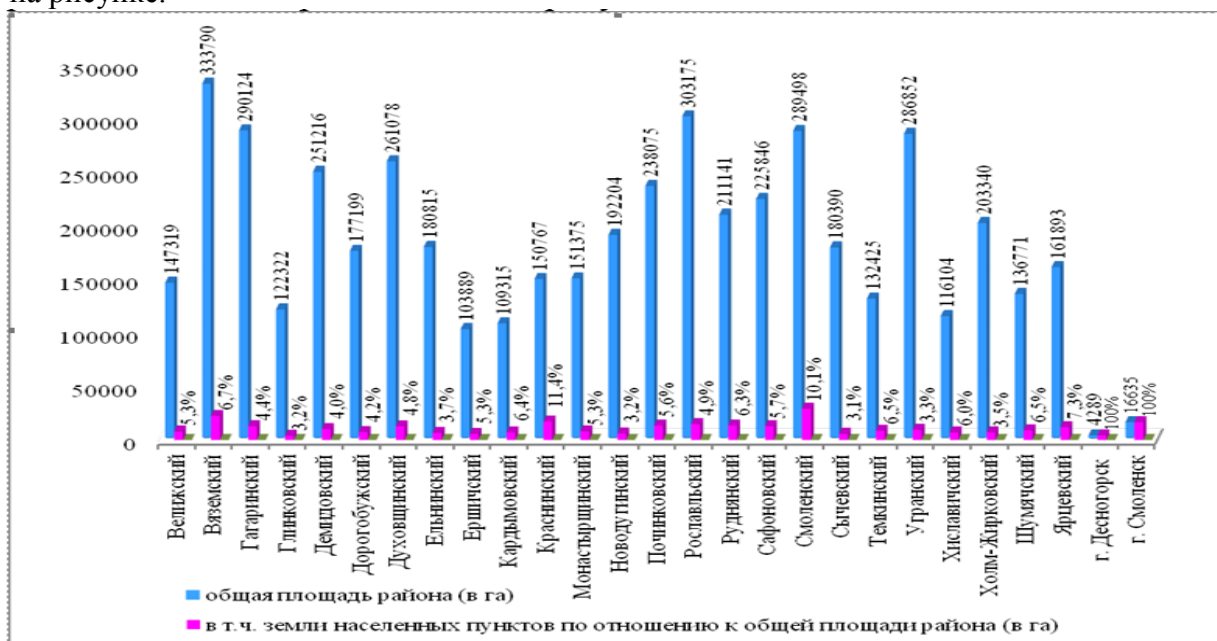


Рисунок 6. Общая площадь и земли населенных пунктов по районам области

Самый большой процент земель населенных пунктов по отношению к площади района наблюдается в Краснинском районе (11,4%) и Смоленском районе (10,1%).

В структуре земель населенных пунктов на 1 января 2018 года наибольший удельный вес занимают сельскохозяйственные угодья – 186,2 тыс. га, или 64%, из них пашня – 84,2 тыс. га, под лесами и древесно-кустарниковой растительностью находится 34,8 тыс. га (12%), земли застройки составили 34,5 тыс. га (11,9%), дорогами занято 22,7 тыс. га (7,8%).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 87 Земельного кодекса Российской Федерации).

На 1 января 2018 года общая площадь земель данной категории составляет 72 тыс. га (в 2016 году – 71,2 тыс. га), что составляет 1,5% всего земельного фонда области. Площадь земель промышленности и иного специального назначения в 2017 году увеличилась на 0,8 тыс. га за счет перевода на 0,4 тыс. га из категории земель сельскохозяйственного назначения и на 0,4 тыс. га за счет перевода из земель лесного фонда.

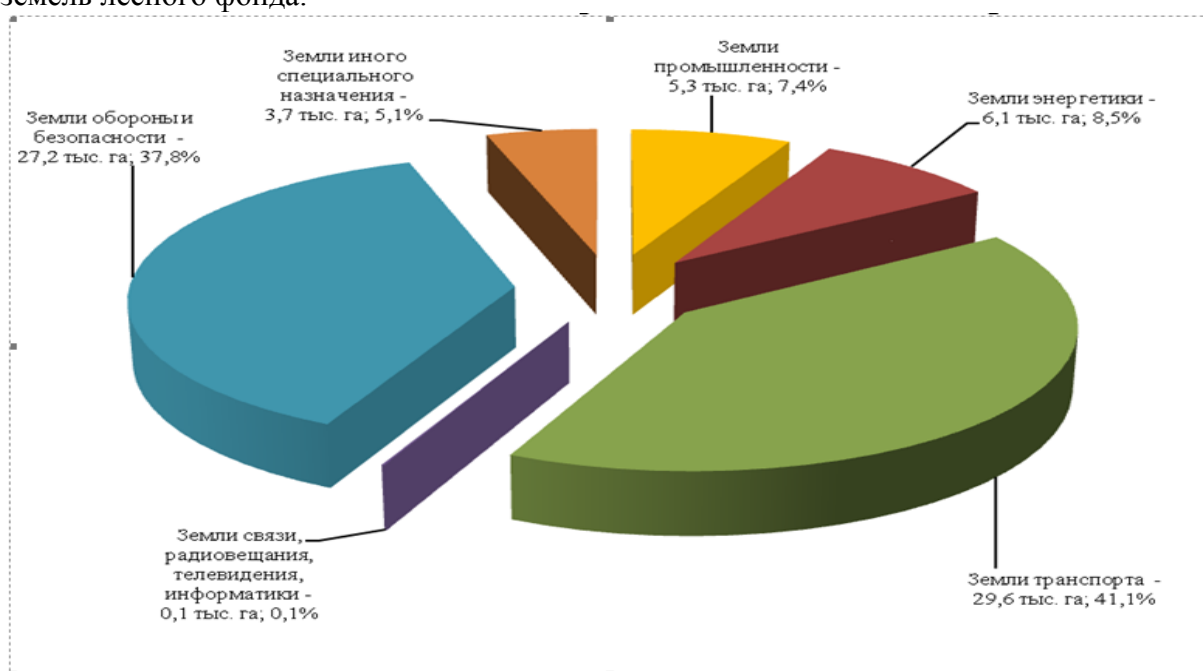


Рисунок 7. Структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного спецназначения

Земли особо охраняемых территорий и объектов

В зависимости от характера специальных задач земли промышленности и иного специального назначения подразделяются на семь групп (рис. 7). Одна из групп – земли для обеспечения космической деятельности на территории Смоленской области отсутствует.

К землям промышленности отнесены земельные участки, предоставленные для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений, и обслуживающих их объектов. Общая площадь земель промышленности на 01.01.2018 составила 5,3 тыс. га (в 2016 году –

5,2 тыс. га).

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения электростанций, воздушных линий электропередач, подстанций и других сооружений, и объектов энергетики. Площадь земель энергетики составила 6,1 тыс. га (в 2016 году – 5,7 тыс. га).

К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. В целом по области площадь земель транспорта составила 29,6 тыс. га (в 2016 году – 29,5 тыс.га).

Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики занимают 0,1 тыс. га.

Земли обороны и безопасности занимают 27,2 тыс. га.

Площадь земель иного специального назначения, отнесенных к данной категории, составила 3,7 тыс. га (в 2016 году – 3,5 тыс. га). В эту группу отнесены земельные участки, предоставленные для различных целей и не учтенные в других категориях земель.

Распределение земель промышленности за 2017 год в разрезе районов представлено в таблице 19. Наибольшие площади данной категории имеются в Дорогобужском и Смоленском районах за счет земель обороны и безопасности.

Таблица 19. Распределение категорий земель промышленности по районам (в гектарах)

Районы	Категория земель промышленности-всего	В том числе:					
		Земли промышленности	Земли энергетики	Земли транспорта	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	Земли обороны и безопасности	Земли иного специального назначения
Велижский	503	7	7	480	2	2	5
Вяземский	5720	1624	10	2963	1	927	195
Гагаринский	2351	147	13	1584	12	269	326
Глинковский	843	134	4	704	1	-	0
Демидовский	1082	75	2	1003	-	-	2
Дорогобужский	18795	561	105	549	-	17400	180
Духовщинский	2367	106	855	1366	2		38
Ельнинский	1626	21	3	988	1	479	134
Ершичский	408	87	7	314	-	-	
Кардымовский	1354	58	3	1252	16	25	
Краснинский	1405	3	9	1070	-	182	141
Монастырщинский	570	3	6	522	-	-	39
Новодугинский	1478	67	8	812	1	395	195
Починковский	4621	730	296	1551	-	1761	283
Рославльский	7963	282	4679	2682	2	90	228
Руднянский	1426	106	4	1236		11	69
Сафоновский	2633	250	4	2195	3	-	181
Смоленский	10610	695	61	2837	21	5543	1453
Сычевский	803			768	1	-	34
Темкинский	863	34	4	746	-	-	79
Угранский	1172	195	11	957	-	-	9
Хиславичский	506	2	7	479	-	1	17
Холм-Жирковский	1000		4	984	-	-	12
Шумячский	939	76	17	809	3	2	32
Ярцевский	1026	23	3	823	-	125	52
Итого	72064	5286	6122	29674	66	27212	3704

В структуре земель категории промышленности высока доля лесов – 27,4 тыс. га или 38%, и застроенных территорий, включая дороги, - 25 тыс. га или 34,7%. Значительные площади занимают прочие земли, включая нарушенные – 6,6 тыс. га (9,2%). Под болотами и водными объектами находится 6,8 тыс. га (9,4%). Сельскохозяйственные угодья, в основном природные сенокосы и пастбища, занимают 6,2 тыс. га (8,6%).

В 2017 году площадь земель данной категории составила 114,6 тыс. га (в 1991 году – всего 0,2 тыс. га), из них 114,5 тыс. га – земли особо охраняемых природных территорий. Основные площади этих земель сосредоточены в Демидовском и Духовщинском районах за счет создания национального природного парка «Смоленское Поозерье» площадью более 114 тыс. га, переданной из земель лесного фонда и лесных земель совхозов. На территории парка расположено 35 озер и более десятка рек.

Площадь земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов составила 0,1 тыс. га (Демидовский район).

Удельный вес земель рекреационного и историко-культурного назначения в общей площади земель, отнесенных к данной категории, невелик. Их общая площадь составляет всего 0,1 тыс. га (Вяземский, Рославльский, Смоленский, Темкинский районы).

Земли категории особо охраняемых территорий и объектов представлены в основном лесами, которые занимают 108,1 тыс. га (94,3%). Около 2,8% (3,2 тыс. га) приходится на болота; под водными объектами находится 1,8 тыс. га (1,6%), под землями застройки и дорогами – 1,1 тыс. га (1,0%). Сельскохозяйственные угодья занимают всего 0,2 тыс. га или около 0,2% от общей площади земель данной категории.

Земли лесного фонда

На 1 января 2018 года площадь земель лесного фонда составила 1982 тыс. га (в 2016 году – 1982,4 тыс. га) или 39,8% земельного фонда области.

Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными площадями – 1931,1 тыс. га (97,4% площади этой категории), из них покрыто лесом 1902,6 тыс. га. Сельскохозяйственные угодья занимают 3,4 тыс. га, в том числе 0,3 тыс. га пашни. Под водными объектами и болотами находится 24 тыс. га, под постройками и дорогами – 10,7 тыс. га. Площадь прочих земель составила 9,2 тыс. га, нарушенных – 3,6 тыс. га.

Распределение земель лесного фонда в разрезе районов представлено на рисунке 8.

Наибольшие площади земель лесного фонда имеются в Угранском районе – 203314 га, это составляет 70,9% территории района.

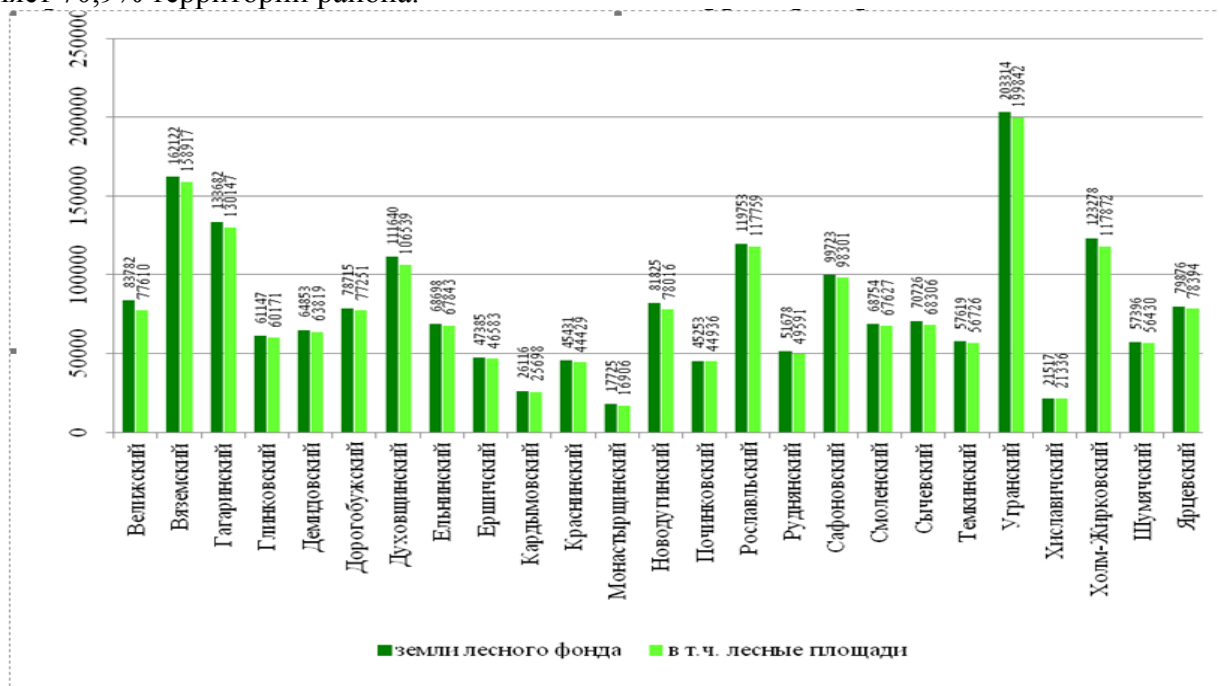


Рисунок 8. Распределение земель лесного фонда и лесных площадей по районам

Земли водного фонда

По состоянию на 1 января 2018 года площадь земель водного фонда составила 25,4 тыс. га или 0,5% территории области. В эту категорию вошли земли, находящиеся под реками, водохранилищами, озерами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями. Основная площадь земель этой категории находится под водными объектами – 25,1 тыс. га (98,8%) и около 1,2% занимают болота (0,3 тыс. га).

Земли запаса

На 1 января 2018 года земли запаса составили 273,7 тыс. га (на 01.01.2017 – 274,9 тыс. га) или 5,5% земельного фонда области. Уменьшение площадей этой категории произошло за счет включения их в земли сельскохозяйственного назначения в Гагаринском, Новодугинском и Сафоновском районах.

Распределение категории земель запаса в разрезе районов представлено на рис. 9.

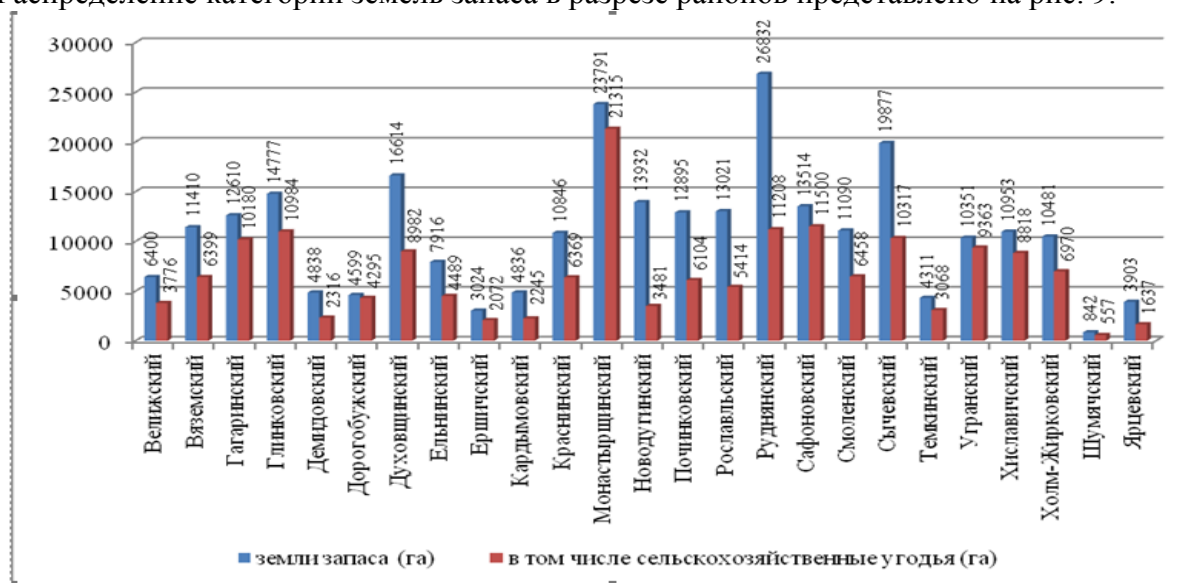


Рисунок 9. Распределение земель запаса, в т.ч. сельскохозяйственных угодий по районам

В структуре земель запаса преобладают сельскохозяйственные угодья – 168,3 тыс. га (61,5%). Значительная площадь приходится на леса и кустарники – 69 тыс. га (25,2%). Болота занимают 24,3 тыс. га (8,9%), прочие земли, включая нарушенные – 8,2 тыс. га (3,0%).

2.3.1.2. Распределение земельного фонда по угодьям

Сельскохозяйственные угодья

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Они подлежат особой охране, и перевод их в несельскохозяйственные угодья допускается в исключительных случаях.

По состоянию на 1 января 2018 года сельскохозяйственные угодья во всех категориях земель занимают 2094 тыс. га (на 01.01.2016 – 2094,1 тыс. га), а их доля в структуре земельного фонда области составила 42%.

Большая часть сельскохозяйственных угодий – 1729,7 тыс. га или 82,6% относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, к категории земель населенных пунктов – 186,2 тыс. га (8,9%), земель запаса – 168,3 тыс. га (8%).

По своему составу сельскохозяйственные угодья представлены пашней, многолетними плодовыми насаждениями, залежными землями и кормовыми угодьями, состоящими из сенокосов и пастбищ.

Наиболее важным видом сельскохозяйственных угодий является пашня. К ней относятся земли, систематически обрабатываемые и используемые под посеvy сельскохозяйственных культур. По состоянию на 1 января 2018 года площадь пашни составила 1461,7 тыс. га (в 2016 году – 1461,8 тыс. га) или 69,8% всех сельскохозяйственных угодий.

Площадь залежных земель, то есть земель, которые ранее использовались под пашню и более года не используются для посева сельскохозяйственных культур, составляет 17,7 тыс. га или 0,8% от площади, занимаемой сельскохозяйственными угодьями.

Кормовые угодья - это сельскохозяйственные угодья, используемые для сенокосения и выпаса скота, занимают 595,1 тыс. га (28,4%), из них сенокосы – 215,1 тыс. га, пастбища – 380 тыс. га.

Многолетние плодовые насаждения (сады, ягодники, плодовые питомники) в структуре сельскохозяйственных угодий имеют наименьшую долю – 0,9% (19,5 тыс. га). Структура сельскохозяйственных угодий представлена на рис. 10.

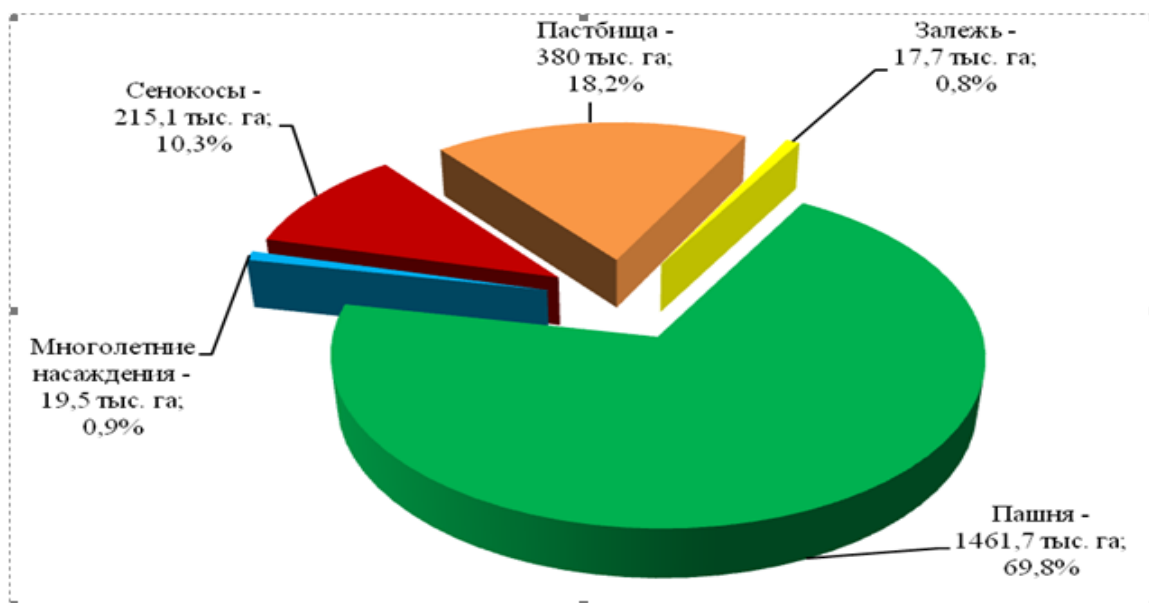


Рисунок 10. Структура сельскохозяйственных угодий Смоленской области

Распределение сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни по районам области представлено на рис. 11.

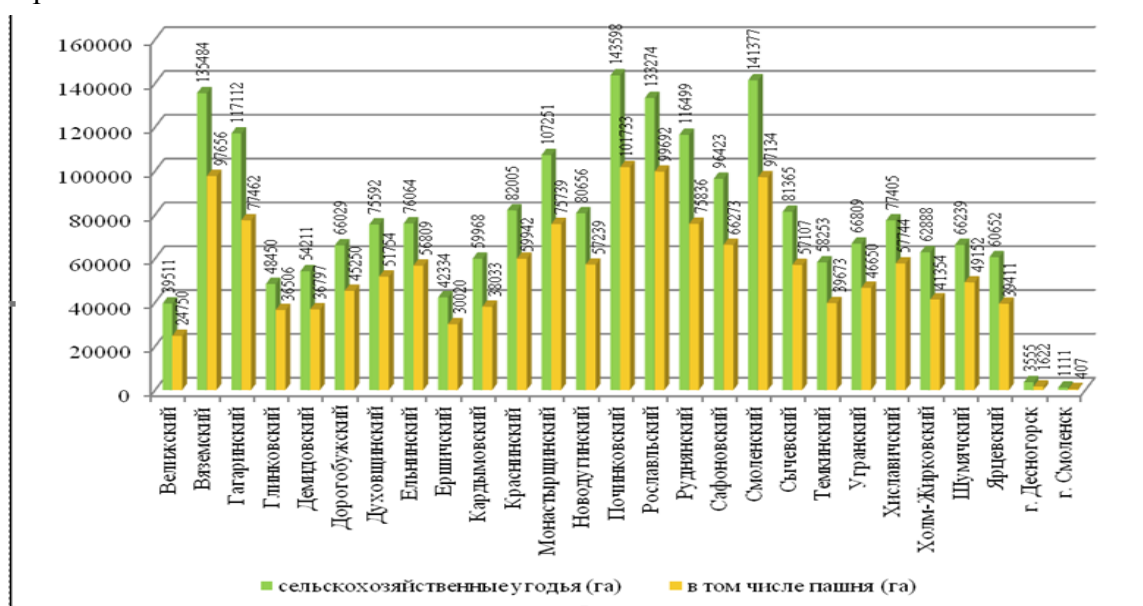


Рисунок 11. Распределение сельскохозяйственных угодий по районам области

Самые большие площади сельскохозяйственных угодий наблюдаются в Вяземском (135484 га), Починковском (143598 га), Рославльском (133274 га) и Смоленском (141377 га) районах.

Земли под водой, включая болота

Площадь земель под поверхностными водными объектами, включая болота, на 1 января 2018 года составила 169 тыс. га или 3,4% земельного фонда области, из них под реками, ручьями, озерами, водохранилищами, прудами – 53,7 тыс. га, под болотами – 115,3 тыс. га.

Земли под водными объектами присутствуют во всех категориях земель. Наибольшие площади, занятые реками, озерами, водохранилищами, прудами, относятся к землям водного фонда – 25,1 тыс. га, в категории земель сельскохозяйственного назначения – 16,6 тыс. га, в землях промышленности – 5 тыс. га, в землях населенных пунктов – 2,5 тыс. га.

Больше всего болот на землях сельскохозяйственного назначения – 59,6 тыс. га, много в категории земель лесного фонда – 22,6 тыс. га, и запаса – 24,3 тыс. га.

Распределение земель под водой, включая болота, представлено на рисунке 12.

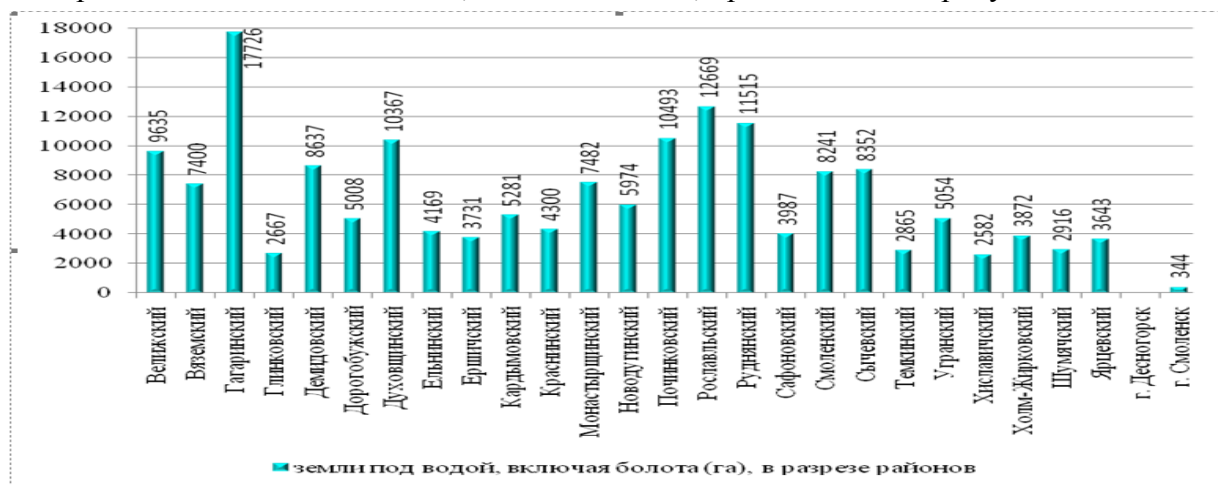


Рисунок 12. Распределение земель под водой, включая болота (в гектарах) по районам области
Земли застройки

На 1 января 2018 года земли застройки занимают 55,7 тыс. га или 1,1% территории области.

Наибольшая доля застроенных площадей находится в категории земель населенных пунктов – 34,5 тыс. га (61,9%), на землях сельскохозяйственного назначения – 14,9 тыс. га (26,8%), на землях промышленности, транспорта и иного назначения – 4,7 тыс. га (8,4%). Незначительные площади застроенных территорий имеются и в других категориях земель.

Земли под дорогами

Площадь земель под дорогами на 1 января 2018 года составила 86,5 тыс. га или 1,7% территории области. В эти угодья включены земли, расположенные в полосах отвода автомобильных и железных дорог, а также улицы, проезды, переулки, площади, скотопрогоны и иные пути сообщения.

Наибольшая доля земель под дорогами находится в категории земель сельскохозяйственного назначения – 30,7 тыс. га. В населенных пунктах этим видом угодий занято 22,7 тыс. га, в категории земель промышленности, транспорта и иного назначения – 20,3 тыс. га и в лесном фонде – 9,9 тыс. га.

Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд

Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, по состоянию на 01.01.2018 занимают 2525,2 тыс. га (в 2016 году – 2525,8 тыс. га), из них лесные площади составили 2167,6 тыс. га, что составляет 43,5% от общей площади земель Смоленской области.

Эти земли присутствуют во всех категориях земель. Наибольшая доля лесных площадей – 1931,1 тыс. га или 89,1% приходится на земли лесного фонда, в категории земель сельскохозяйственного назначения присутствует 57,9 тыс. га (2,7%) лесных площадей, в землях запаса – 30,7 тыс. га (1,4%).

Уточнение лесных площадей, в том числе покрытых и не покрытых лесами по категории земель лесного фонда осуществляется на основании Формы 1.1-ГЛР «Состав земель лесного фонда и земель иных категорий, на которых расположены леса».

Площадь земель под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд, в отчетном году составила 357,6 тыс. га (7,2% от площади Смоленской области в целом). Самое большое количество этих угодий имеется на землях сельскохозяйственного назначения – 296,8 тыс. га (83%) и запаса – 38,3 тыс. га (10,7%).

Другие земли

По состоянию на 1 января 2018 года прочие земли занимают 29,5 тыс. га или 0,6% территории области. К прочим землям относятся полигоны отходов и свалки, пески, овраги и другие неиспользуемые земли.

Больше всего прочих земель находится в категории земель лесного фонда – 9,2 тыс. га и сельскохозяйственного назначения – 7,0 тыс. га. Значительные площади прочих земель расположены в землях запаса (3,5 тыс. га), населенных пунктов (5,6 тыс. га), промышленности, транспорта и иного назначения (4,1 тыс. га).

Земли под оленьими пастбищами

На территории Смоленской области олени пастбища отсутствуют.

Табл. № 20. Распределение земельного фонда Смоленской области по категориям земель и угодьям на 1 января 2018 года, тыс. га

Категории земель	Земельные угодья										
	Общая площадь	Сельхозугодья		Лесные земли	Под древесно-кустарниковой растительностью	Под водой	Земли застройки	Под дорогами	Болота	Нарушенные земли	Прочие земли
		всего	из них пашня								
Земли сельскохозяйственного назначения	2219,6	1729,7	1263,4	57,9	296,8	16,5	15,0	30,7	59,6	6,4	7
Земли населенных пунктов	290,6	186,2	84,2	15,2	19,6	2,5	34,5	22,7	3,5	0,8	5,6
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	71,2	6	2	24,6	2,8	5,0	4,1	20,3	1,8	2,5	4,1
Земли особо охраняемых территорий и объектов	114,6	0,2	-	108,1	0,1	1,8	0,2	0,9	3,2	-	0,1
Земли лесного фонда	1982,4	3,4	0,2	1931,5	-	1,4	0,8	9,9	22,6	3,6	9,2
Земли водного фонда	25,4	-	-	-	-	25,1	-	-	0,3	-	-
Земли запаса	273,7	168,3	111,6	30,7	38,3	1,3	0,6	2,0	24,3	4,7	3,5
Итого земель	4977,9	2094,1	1461,8	2168	357,8	53,6	55,1	86,5	115,3	18	29,5

2.3.1.3. Распределение земельного фонда по формам собственности

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2018 года в собственности граждан и юридических лиц находится 1404,1 тыс. га (на 01.01.2017 – 1406,8 тыс. га), что составило 28,2% земельного фонда области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 1137,6 тыс. га или 22,8%, в собственности юридических лиц находилось 266,5 тыс. га или 5,4%. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 3573,8 тыс. га (на 01.01.2017 – 3571,1 тыс. га) или 71,8% (рис. 13).

В структуре собственности на землю в Смоленской области в 2017 году наблюдалось уменьшение площадей земель, находящихся в собственности граждан на 5,2 тыс. га и увеличение в собственности юридических лиц на 2,5 тыс. га с одновременным увеличением земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на 2,7 тыс. га.

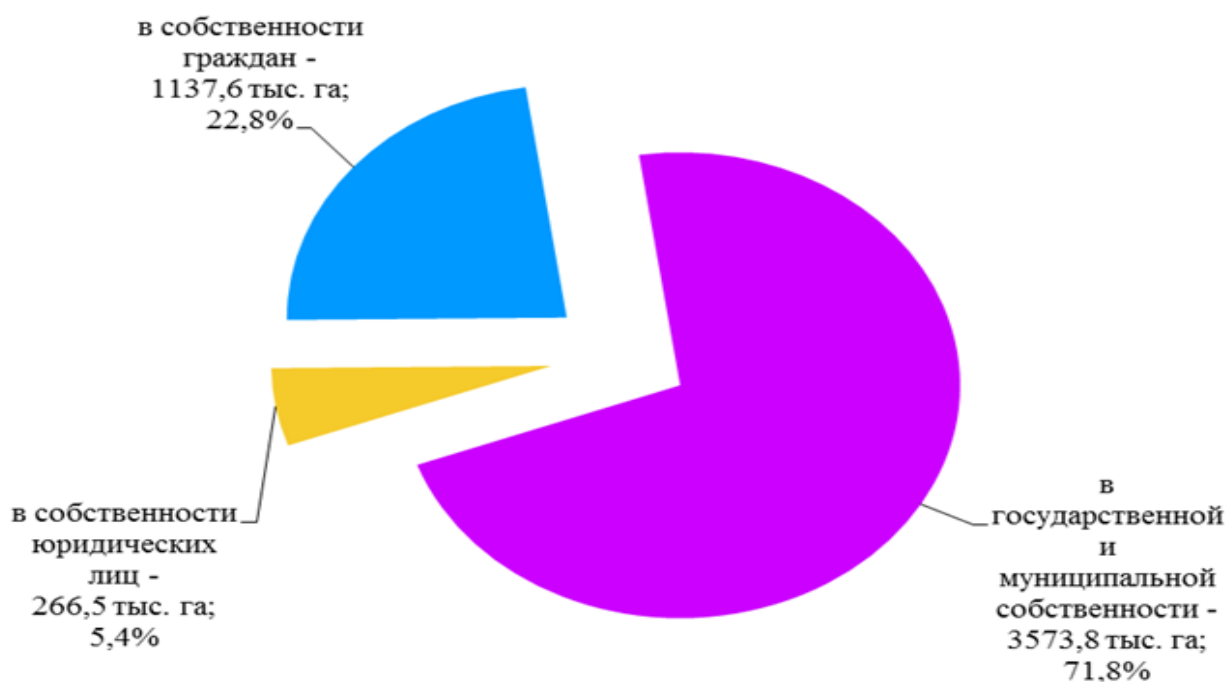


Рисунок 13. Структура земель Смоленской области по формам собственности

По данным государственного статистического наблюдения на 1 января 2018 года в установленном порядке право собственности на земельные участки у Российской Федерации возникло на площади 2203,3 тыс. га (на 01.01.2017 – 2196,3 тыс. га), что составило 61,7% от общей площади земель государственной и муниципальной собственности. В собственности Смоленской области зарегистрировано 68,1 тыс. га (на 01.01.2017 – 66,7 тыс. га) – 1,9%, в муниципальной собственности зарегистрировано 60,8 тыс. га (на 01.01.2017 – 58 тыс. га) – 1,7% (рис. 14).

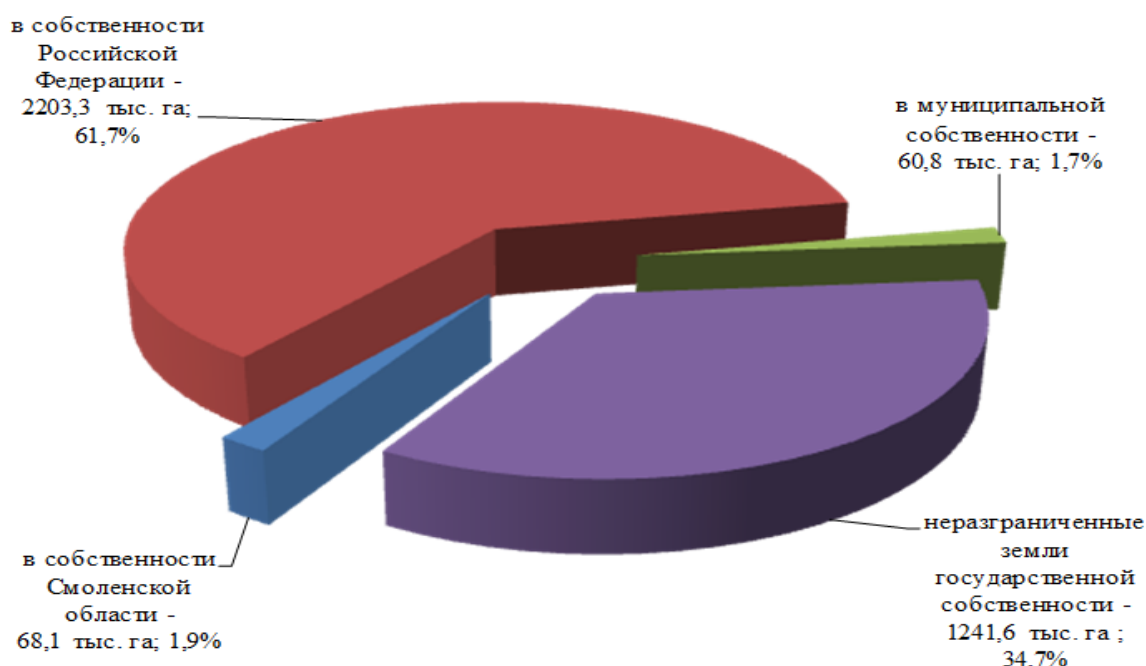


Рисунок 14. Разграничение государственной и муниципальной собственности

Распределение земель, на которые право собственности зарегистрировано Российской Федерацией, по категориям представлено на рисунке 15.

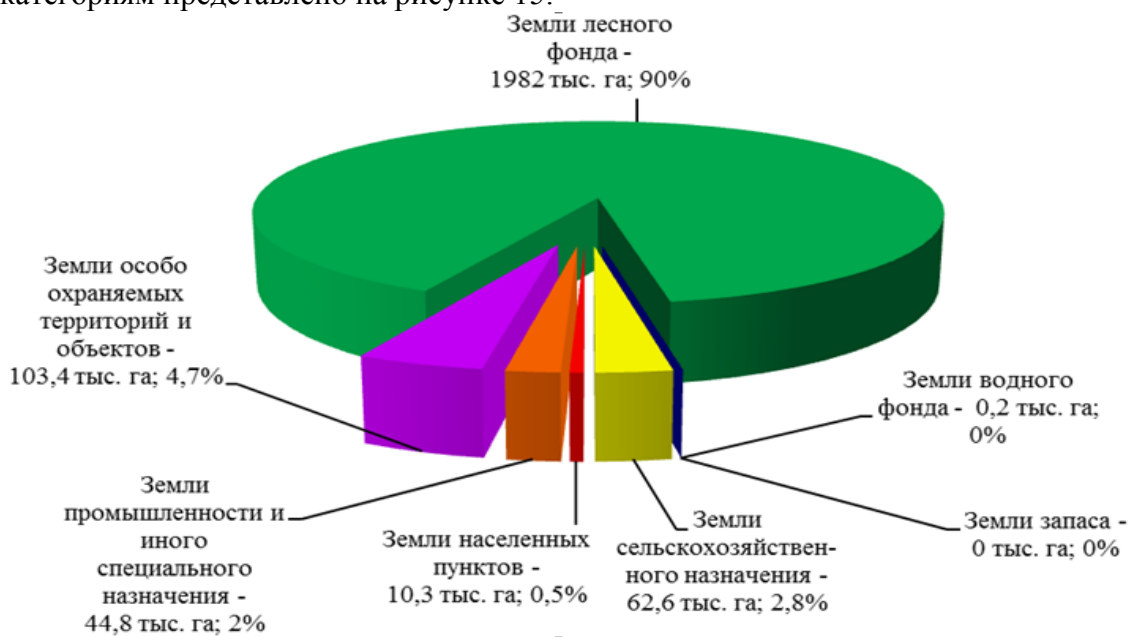


Рисунок 15. Распределение земель федеральной собственности по категориям

Наибольшие площади (90,3%), представляющие собой собственность Российской Федерации, составили земельные участки, относящиеся к категории земель лесного фонда.

Данные приведены на основании государственного статистического наблюдения, осуществляемого Управлением Росреестра по Смоленской области (форма 22-1).

Распределение площадей в разрезе категорий земель, на которые право собственности зарегистрировано Смоленской областью, представлено на рис. 16.



Рисунок 16. Распределение земель областной собственности по категориям

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2018 года составила 2219,6 тыс. га. Значительная их часть – 910,4 тыс. га (на 01.01.2017 – 906,5 тыс. га) или 41% находится в государственной и муниципальной собственности: из них 62,6 тыс. га – в собственности Российской Федерации; 65 тыс. га – в собственности Смоленской области; 56,9 тыс. га – в муниципальной собственности.

Площадь приватизированных земель составила 1309,2 тыс. га (59% площади земель категории), из них 1053,3 тыс. га находится в собственности граждан, 255,9 тыс. га – в собственности юридических лиц. Доля приватизированных земель сельскохозяйственного назначения в общей площади приватизированных земель области составляет 93,2%. Ежегодное уменьшение земель, находящихся в собственности граждан с одновременным увеличением собственности юридических лиц, объясняется тем, что в большинстве районов часть граждан, реализовав свои права собственника на земельную долю, выделив её в натуре (образование земельного участка), продают их вновь организованным сельскохозяйственным предприятиям с последующей регистрацией земель в их собственности.

Распределение земель населенных пунктов

По состоянию на 1 января 2018 года из всех земель населенных пунктов (290,6 тыс. га) в собственности граждан находилось 84 тыс. га, в собственности юридических лиц – 6,7 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находилось 199,9 тыс. га или 68,8% всех земель данной категории, из них в собственности Российской Федерации находится 10,3 тыс. га, в собственности Смоленской области – 1,2 тыс. га, в муниципальной собственности – 3,7 тыс. га.

За последние 10 лет земли в частной собственности имеют тенденцию к увеличению.

Земли городов и поселков в области составили 58,4 тыс. га, из них 7,8 тыс. га (13,4%) находятся в собственности граждан и 2,5 тыс. га (4,3%) – в собственности юридических лиц, в государственной и муниципальной собственности – 48,1 тыс. га – это 82,3% городских и поселковых земель, из них в федеральной собственности – 4,5 тыс. га, в собственности Смоленской области – 0,8 тыс. га, в муниципальной собственности – 2,9 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного использования в границах городов и поселков включают в себя, в основном, сельскохозяйственные угодья и земли, занятые зданиями и сооружениями, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства, а также земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства и использования садоводческими объединениями, индивидуальными садоводами и огородниками. На территории городов и поселков городского

типа таких земель 9,6 тыс. га, их них 4,1 тыс. га находилось в собственности граждан, 0,1 тыс. га – в собственности юридических лиц и 5,4 тыс. га – в государственной и муниципальной собственности.

Основная часть земель площадью 13,5 тыс. га жилой и общественно-деловой застройки находятся в государственной и муниципальной собственности (9,8 тыс. га), в собственности граждан 3,3 тыс. га, в собственности юридических лиц – 0,4 тыс. га.

Земли общего пользования, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, занятые военными объектами и не вовлеченные в градостроительную и иную деятельность, находятся в государственной и муниципальной собственности.

На 1 января 2018 года сельские населенные пункты занимали площадь 232,2 тыс. га, из них в собственности граждан и юридических лиц находилось 80,4 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности – 151,8 тыс. га, из которых в федеральной собственности 5,8 тыс. га, в собственности Смоленской области – 0,4 тыс. га, в муниципальной собственности – 0,8 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного использования в границах сельских населенных пунктов составили 109,5 тыс. га. Из них в собственности граждан 71,6 тыс. га (65,4%), в собственности юридических лиц – 1,5 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности – 36,4 тыс. га (33,2%).

Под жилой и общественно-деловой застройкой находится 17,7 тыс. га земель, 11,2 тыс. га из которых – в государственной и муниципальной собственности, из них в федеральной собственности – 5,3 тыс. га, в собственности Смоленской области – 0,3 тыс. га, в муниципальной собственности – 0,2 тыс. га.

Земли общего пользования, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли, не вовлеченные в градостроительную и иную деятельность, на 1 января 2018 года находились в государственной и муниципальной собственности.

В федеральной собственности находилось 0,1 тыс. га земель промышленности, 0,2 тыс. га земель железнодорожного транспорта и 0,1 тыс. га земель, занятых особо охраняемыми территориями и объектами.

На землях сельских населенных пунктов, предоставленных для сельскохозяйственного использования (ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества), площадь которых составила 109,5 тыс. га, процент приватизированных земель значительно выше, чем на городских землях, предоставленных для этих целей.

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного спецназначения

Земли данной категории приватизированы в меньшей степени, хотя к настоящему моменту общая площадь земель этой категории, оформленная в собственность, потихоньку увеличивается.

По состоянию на 1 января 2018 года в частной собственности находится всего 3,6 тыс. га земель данной категории (5%), из них в собственности граждан 0,3 тыс. га и в собственности юридических лиц – 3,3 тыс. га. Земли в государственной и муниципальной собственности составили 68,4 тыс. га (95%), из них в федеральной собственности 44,8 тыс. га (62,2%) от общей площади земель промышленности.

Основную площадь данной категории занимают земли транспорта – 29,6 тыс. га, затем земли обороны и безопасности – 27,2 тыс. га.

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов

Характерной особенностью категорий земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного и водного фонда, земель запаса является наличие больших по площади природных территорий и объектов.

По состоянию на 1 января 2018 года из общей площади земель особо охраняемых территорий и объектов – 114,6 тыс. га, земли в собственности Российской Федерации составили 103,4 тыс. га.

Основная площадь земель, прошедшая государственную регистрацию как собственность Российской Федерации, расположена в Демидовском и Духовщинском районах – национальный парк «Смоленское Поозерье».

Распределение земель лесного фонда

В соответствии с действующим законодательством (в т. ч. со ст. 8 Лесного кодекса Российской Федерации) земли лесного фонда должны находиться в федеральной собственности. По состоянию на 1 января 2018 года все земли данной категории – 1982 тыс. га, прошли государственный кадастровый учет и зарегистрированы в собственности Российской Федерации.

Распределение земель водного фонда

По состоянию на 1 января 2018 года земли водного фонда составляют 25,4 тыс. га, из них 0,6 тыс. га земель на территории Гагаринского района зарегистрировано в собственности г. Москвы, на земельный участок для нужд энергетики площадью 0,2 тыс. га зарегистрировано право собственности Российской Федерацией в Ельнинском районе, как земли, занятые водохранилищем Смоленской АЭС. Изменений в данной категории земель в 2017 году не происходило.

Распределение земель запаса

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли запаса могут находиться в государственной или муниципальной собственности. По состоянию на 1 января 2018 года все земли запаса – 273,7 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности.

Разграничение данных земель не проводилось.

Таблица 21. Распределение земель Смоленской области по формам собственности на 1 января 2018 года, тыс. га

№ п/п	Категория земель	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности, всего	В том числе		
						в собственности Российской Федерации	в собственности Смоленской области	в муниципальной собственности
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2219,6	1053,3	255,9	910,4	62,6	65	56,9
2	Земли населенных пунктов	290,6	84	6,7	199,9	10,3	1,2	3,7
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	72	0,3	3,3	68,4	44,8	1,9	0,2
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	114,6	-	-	114,6	103,4	-	-
5	Земли лесного фонда	1982	-	-	1982	1982	-	-
6	Земли водного фонда	25,4	-	0,6	24,8	0,2	-	-
7	Земли запаса	273,7	-	-	273,7	-	-	-
	Итого земель	4977,9	1137,6	266,5	3573,8	2203,3	68,1	60,8

Таблица 22. Распределение земель населенных пунктов по формам собственности на 1 января 2018 года, тыс. га

№ п/п	Состав земель	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности, всего	В том числе		
						в собственности Российской Федерации	в собственности Смоленской области	в муниципальной собственности
Земли городских населенных пунктов								
1	Земли жилой и общественно-деловой застройки	13,5	3,3	0,4	9,8	0,6	0,3	0,4
2	Земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки	5,4	0,4	1,9	3,1	0,4	0,2	0,2
3	Земли общего пользования	5,2	-	-	5,2	-	-	0,1
4	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	2,5	-	0,1	2,4	1,8	-	-

5	Земли сельскохозяйственного использования	9,6	4,1	0,1	5,4	-	0,3	-
6	Земли особо охраняемых территорий	3,2	-	-	3,2	-	-	2,1
7	Земли лесничеств и лесопарков	2,3	-	-	2,3	1,0	-	-
8	Земли под водными объектами	0,5	-	-	0,5	-	-	-
9	Земли под военными и иными режимными объектами, объектами иного специального значения	1,1	-	-	1,1	0,7	-	0,1
10	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	15,1			15,1	-	-	-
	Итого земель в границах городских населенных пунктов	58,4	7,8	2,5	48,1	4,5	0,8	2,9
№ п/п	Состав земель	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности, всего	В том числе		
						в собственности Российской Федерации	в собственности Смоленской области	в муниципальной собственности
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Земли сельских населенных пунктов								
1	Земли жилой и общественно-деловой застройки	17,7	4,3	2,2	11,2	5,3	0,3	0,2
2	Земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки	1,8	0,3	0,5	1,0	0,1	-	-
3	Земли общего пользования	14,2	-	-	14,2	-	-	0,1
4	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	1,4	-	-	1,4	0,3	-	-
5	Земли сельскохозяйственного использования	109,5	71,6	1,5	36,4	-	0,1	0,4
6	Земли особо охраняемых территорий	4,6	-	-	4,6	0,1	-	-
7	Земли лесничеств и лесопарков	1,3	-	-	1,3	-	-	-
8	Земли под водными объектами	1,4	-	-	1,4	-	-	-
9	Земли под военными и иными режимными объектами, объектами иного специального значения	0,2	-	-	0,2	-	-	-
10	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	80,1	-	-	80,1	-	-	0,1
	Итого земель в пределах черты сельских поселений	232,2	76,2	4,2	151,8	5,8	0,4	0,8

2.3.1.4. Использование земель производителями сельскохозяйственной продукции

Для производства сельскохозяйственной продукции предприятиями, организациями и гражданами используются земли всех категорий. По состоянию на 1 января 2018 общая площадь таких земель составила 2180,7 тыс. га (на 01.01.2017 - 2179,6 тыс. га) или 43,8% земельного фонда области. Из них 119,1 тыс. га земель (5,5%) от общей площади земель, используемых производителями сельскохозяйственной продукции, приходится на земли населенных пунктов.

В площадь этих земель включены земли, занятые крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, предприятиями, которые занимаются сельскохозяйственным производством, садоводческими и огородническими объединениями, а также индивидуальными садоводами и огородниками, личными подсобными хозяйствами и земли, занятые под индивидуальное жилищное строительство.

В сравнении с прошлым годом площадь, закрепленная за предприятиями, организациями и гражданами, занимающимися сельскохозяйственным производством, увеличилась на 1,1 тыс. га.

В последние годы происходит перераспределение земель (в том числе сельскохозяйственных угодий) между юридическими и физическими лицами, занимающимися сельскохозяйственным производством. Наблюдается уменьшение земель, используемых организациями и увеличение земель, которые используются гражданами.

2.3.1.5. Использование земель организациями для производства сельскохозяйственной продукции (сведения о формах собственности на землю)

Использование земель для сельскохозяйственного производства в 2017 году проводилось предприятиями и организациями различных организационно-правовых форм. Вне зависимости от форм хозяйствования функционировали сельскохозяйственные предприятия и организации, которые осуществляли свою деятельность на землях различных форм собственности.

Предприятиями и организациями для производства сельскохозяйственной продукции в области используется 1495,2 тыс. га земель, или 30% от общей площади области. При этом используются земли, находящиеся в собственности юридических лиц – 244,1 тыс. га, в общей собственности – 671,7 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности – 570,7 тыс. га, в собственности иных физических и юридических лиц и органов власти, оформленные в срочное пользование предприятиям – 8,7 тыс. га.

В составе общей собственности на землю долевая собственность составила 670,2 тыс. га (или 99,8%), совместная – 1,5 тыс. га (или 0,2%). Земли общей долевой собственности почти на 94% состоят из земельных долей граждан, и только на площади 2,3 тыс. га (0,3%) юридические лица зарегистрировали долю в праве общей собственности, и на 41 тыс. га зарегистрированы доли в праве (после отказа граждан от собственности долей) муниципальных образований.

Наибольшие площади земель для сельскохозяйственного производства используются хозяйственными товариществами и обществами. На 1 января 2018 года они занимали 1052,9 тыс. га (на 01.01.2017 – 1059,2 тыс. га), что составляет 70,8%, из них 678,8 тыс. га (в 2016 году – 685,1 тыс. га) составляют сельскохозяйственные угодья, в составе которых пашня занимает 499 тыс. га.

Из всех земель хозяйственных товариществ и обществ 379,3 тыс. га находилось в государственной и муниципальной собственности, и 640,7 тыс. га в собственности граждан и юридических лиц. Земли, находящиеся в собственности граждан – это в основном земли собственников земельных долей, из которых 358,6 тыс. га – неостребованные земельные доли. Во многих районах области продолжается выдел земельных долей из коллективно-долевой собственности.

Сельскохозяйственные производственные кооперативы используют 157,9 тыс. га (10,6%) земель, из них сельскохозяйственных угодий 123 тыс. га, в том числе 86,4 тыс. га пашни. В государственной и муниципальной собственности находилось 39,2 тыс. га (24,8%), в частной – 118,7 тыс. га (75,2%), из которых 70,4 тыс. га – неостребованные земельные доли. В собственности юридических лиц находилось 14 тыс. га земель.

На долю государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий приходилось 93,4 тыс. га (6,2%), в том числе на сельскохозяйственные угодья – 57,7 тыс. га, из них

на пашню – 43,7 тыс. га. Основная часть этих земель находилась в государственной и муниципальной собственности – 84,3 тыс. га или 90,3%, и лишь 9,1 тыс. га (9,7%) в собственности граждан.

Подсобные сельскохозяйственные предприятия, имеющие статус юридического лица, занимали 31,5 тыс. га или 2,1% от земель, используемых организациями для сельскохозяйственного производства, из них сельскохозяйственные угодья составляли 19,3 тыс. га, пашня – 14,4 тыс. га. В государственной собственности данного вида предприятий находилось 24,6 тыс. га и 6,9 тыс. га – в собственности юридического лица.

Земли научно-исследовательских и учебных учреждений и заведений, а также прочих некоммерческих предприятий, организаций, учреждений и казачьих обществ занимали в 2017 году 5,9 тыс. га, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Земли прочих предприятий, площадью 153,5 тыс. га, составляют 10,3% от общей площади земель, используемых организациями. Большая половина данных земель находится в собственности юридического лица – 15,7 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности – 37,4 тыс. га.

2.3.1.6. Использование земельных участков гражданами для производства сельскохозяйственной продукции (сведения о правах на земельные участки)

В целом по области гражданами для производства сельскохозяйственной продукции по состоянию на 1 января 2018 года использовалось 685,5 тыс. га (в 2016 году – 678,6 тыс. га) или 13,8% от общей площади земель области. Из общей площади земель, используемых гражданами, 652,5 тыс. га (95,2%) составляли сельскохозяйственные угодья, из них 463,2 тыс. га пашня.

К землям граждан отнесены участки, предоставленные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота, участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, служебные наделы, земли собственников земельных участков и собственников земельных долей, не вошедшие в состав земель, используемых предприятиями и организациями.

Значительный удельный вес составляли земли крестьянских (фермерских) хозяйств. По состоянию на 1 января 2018 года они занимали 84,2 тыс. га (12,3%), из них 73,1 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе 56,3 тыс. га пашни. Почти половина данных земель (33,7 тыс. га) находилась в государственной и муниципальной собственности (40%), из них предоставлено на праве аренды 18,7 тыс. га, пользования – 4,7 тыс. га, пожизненного наследуемого владения – 10,3 тыс. га.

В собственности граждан и юридических лиц находилось 46,6 тыс. га, и 3,9 тыс. га были арендованы у собственников земельных долей. Наличие большого количества земель крестьянских (фермерских) хозяйств, находящихся в собственности юридических лиц, связано с тем, что многие хозяйства не перерегистрировались как индивидуальные предприниматели в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Большие площади занимали земли личных подсобных хозяйств. На 1 января 2018 года общая площадь данных земель составила 127,1 тыс. га, в том числе 120 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 84,2 тыс. га пашни. В собственности граждан и юридических лиц находилось 101,8 тыс. га (80,1%), в государственной и муниципальной собственности – 25,3 тыс. га (19,9%), из них предоставлено гражданам в пожизненное наследуемое владение и постоянное пользование 18,8 тыс. га, в аренду – 6,5 тыс. га.

Гражданами и их коллективами по садоводству и огородничеству использовалось 16,7 тыс. га земель, из них сельскохозяйственные угодья занимали 15,8 тыс. га. В частной собственности граждан и юридических лиц находилось 12,8 тыс. га (76,6%), в государственной и муниципальной собственности – 3,9 тыс. га (23,4%).

Гражданами, имеющими земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, в 2017 году использовалось 12,1 тыс. га земель, в том числе 9,7 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 7,4 тыс. га пашни. В собственности граждан и юридических лиц находилось 9 тыс. га земель, в государственной и муниципальной собственности – 3,1 тыс. га,

из которых 1,5 тыс. га предоставлены гражданам в пожизненно наследуемое владение и пользование и 0,8 тыс. га – в аренду.

Гражданами, занимающимися сенокосением и выпасом скота, на 1 января 2018 года использовалось 86,2 тыс. га земель, их них сельскохозяйственные угодья составляли 85,9 тыс. га, в том числе пашня – 31,3 тыс. га. Все эти земли находятся преимущественно в государственной и муниципальной собственности и предоставлены на праве пользования и аренды, в собственности граждан находится 0,2 тыс. га (Глинковский и Холм-Жирковский районы).

Земли, занимаемые индивидуальными предпринимателями, не образовавшими крестьянское (фермерское) хозяйство, составили 8,7 тыс. га, из которых 2,6 тыс. га находятся в частной собственности и 6,1 тыс. га – в государственной и муниципальной собственности, предоставленной им в аренду.

Земли, предоставленные для дачников и дачных объединений, занимали 0,8 тыс. га, из которых 0,7 тыс. га находились в собственности граждан, а 0,1 тыс. га – в государственной и муниципальной собственности, предоставленной в аренду.

2.4. Анализ рынка земельных участков на территории Смоленской области

2.4.1. Сбор и обработка рыночной информации

Анализ рыночной информации включал в себя следующие этапы:

- определение и выбор источников рыночной информации и проверка её достоверности;
- сбор информации о рыночных ценах за объекты недвижимости;
- статистический анализ рыночных данных.

Определение и выбор источников сбора информации о рынке недвижимости и проверка их достоверности

Первым этапом анализа рыночной информации является определение и выбор источников сбора информации о рынке недвижимости и проверка их достоверности. На данном этапе был сформирован перечень источников информации, содержащих необходимые сведения об объектах недвижимости Смоленской области.

Каждый источник информации характеризуется рядом параметров, таких как:

- наименование источника информации;
- формат предоставления информации (бумажный/электронный);
- периодичность (Ежедневный, Еженедельный, Ежемесячный, Ежеквартальный, Ежегодный, Нерегулярный);

Каждый из источников информации обладает той или иной степенью надежности информации, ее информативности, адекватности и релевантности. Таким образом, каждый из источников информации в зависимости от его качественных характеристик был расположен в определенной последовательности, позволяющей решить вопрос бессистемного сбора информации.

Сбор информации проводился, прежде всего, с использованием наиболее информативных, достоверных, адекватных источников, с наибольшей релевантностью содержащихся в нем сведений. При выборе источников сбора информации о рынке недвижимости определялись периодичность публикации (обновления) информации, регулярность обновления, наличие в источниках рыночной информации сведений о выбранных ценообразующих факторах.

Одним из источников информации о сделках с объектами недвижимости является информация учреждений по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об ипотечных сделках, продажах имущества организаций-банкротов, а также сведения о сделках, совершенных с муниципальным, региональным или федеральным имуществом, содержащиеся в органах по управлению имуществом.

Помимо этого, ежегодно, для целей продажи, установления арендной платы и т.д. органы муниципальной, региональной и федеральной власти проводят оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, формируя соответствующий информационный ресурс о рынке недвижимости. Данный ресурс также содержит достаточно подробное описание оцениваемых объектов, информацию по обзорам рынка недвижимости того или иного сегмента. Подобной информацией также обладают

оценочные организации, выполняющие работы по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости в том или ином регионе, а также реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов местного самоуправления.

Кроме того, важным источником, содержащим достаточно полную информацию о рынке недвижимости, являются базы данных риэлтерских и рекламных организаций, специализирующихся на рынке недвижимости. В подобных источниках информации содержится значительный массив предложений по продаже/аренде в пределах конкретного региона. Преимущество источников такого рода заключается в том, что сведения об объектах недвижимости содержатся в структурированном виде, что значительно упрощает поиск объявлений по тем или иным критериям

Следующим видом источников информации, позволяющим собрать сведения о рынке недвижимости, являются электронные доски объявлений. Одним из рисков использования такой информации является низкая достоверность сведений и слабая структурированность данных об объекте недвижимости, содержащихся в объявлении.

Одним из возможных источников информации могут быть печатные средства массовой информации. Именно анализ информации, содержащейся в местных периодических печатных изданиях, может помочь при сборе данных по конкретному населенному пункту или административному району.

Информация о рынке недвижимости Смоленской области была собрана из различных источников. Перечень источников информации, содержащих сведения об объектах недвижимости Смоленской области, приведен в таблице.

Таблица № 23. Перечень источников информации

№ п/п	Наименование	Формат предоставления сведений	Периодичность публикаций
1	http://www.avito.ru	электронный	ежедневный
2	https://smolensk.cian.ru	электронный	ежедневный
3	https://www.realtymag.ru ,	электронный	ежедневный
4	https://smolensk.move.ru ,	электронный	ежедневный
5	https://www.domofond.ru	электронный	ежедневный
6	https://www.magkvartir.ru ,	электронный	ежедневный
7	https://rosrealt.ru .	электронный	ежедневный
8	База данных Управления Росреестра по Смоленской области	электронный	-

Выбор базы данных Управления Росреестра по Смоленской области в качестве источника информации обусловлен следующими объективными причинами:

- Информация структурирована;
- Обладает максимальной степенью надежности, т.к. представлена информация о состоявшихся сделках с объектами недвижимости.

Выбор в качестве источника информации баз данных электронных СМИ (электронные доски объявлений) в качестве источника информации обусловлен следующими объективными причинами:

- Информация структурирована;
- Информация, представленная в электронных СМИ, хоть и обладает меньшей степенью надежности, но при этом более информативна.

Сбор информации о рыночных ценах за объекты недвижимости

Вторым этапом анализа рыночной информации является сбор информации о рыночных ценах и (или) величине рыночной арендной платы за объекты недвижимости.

Объектами сбора информации о рынке недвижимости выступают объекты недвижимости (объекты-аналоги), которые в течение исследуемого периода либо были выставлены на продажу, либо в отношении которых были заключены сделки купли-продажи.

Сбор рыночной информации осуществлялся по всем районам муниципальным районам Смоленской области, в которых присутствуют земельные участки промышленного назначения.

В качестве рыночной информации были использованы:

- цены сделок с объектами недвижимости (сделка-продажа);
- цены предложений (предложение-продажа);

При сборе рыночной информации уточнялись все данные о земельных участках. В том случае, если в объявлении объект описан не полностью (не все ценообразующих факторы указаны в тексте объявления), производилось уточнение значений этих ценообразующих факторов путем телефонных переговоров с лицами, подавшими данное объявление, либо с использованием других источников информации (картографических материалов, справочников и т.д.).

Статистический анализ рыночных данных

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации.

Проверка правильности собранной рыночной информации:

- проверка всех объектов-аналогов на отсутствие повторов;
- проверка собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки.

Проверка достоверности собранной рыночной информации:

- проверка существования указанных источников информации;
- проверка на достоверность информации о местоположении объекта, относительно основных магистралей, указанных в данных об объекте;
- проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между ценообразующими факторами (например, этаж и этажность);
- проверка даты объявления на актуальность.

Проверка полноты рыночной информации:

- проверка на наличие значений всех ценообразующих факторов у всех объектов-аналогов.

Значения ценообразующих факторов для объектов аналогов были определены таким же образом, что и для объектов оценки.

Собранная рыночная информация приведена в приложении Отчета (приложение 1. Исходные данные / п. 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость).

2.4.2. Информация по ценам предложений/сделок земельных участков Смоленской области

На рынок недвижимости оказывает влияние поведение, мотивация и взаимодействие покупателей и продавцов недвижимости, которые могут в свою очередь, подвержены влиянию со стороны многих социальных, экономических, государственных и экологических факторов. Исследование рынков недвижимости проводится с точки зрения характеристик, местоположения, конкуренции, а также спроса и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости земельных участков является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости.

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка;

- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации;

- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами;

- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и, прежде всего, разделением государственной собственности на землю, неразвитостью многих сегментов рынка.

- Стоимость земельных участков рассматривается в контексте рынка недвижимости, поэтому исследование рынка является важной частью процедуры оценки.

Рынок недвижимости отличается от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты, исходя из различий между типами недвижимости (земельные участки промышленного назначения, для целей рекреации, под жилищное строительство и т.д.).

- Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

- Рыночная стоимость земельного участка в значительной степени определяется его конкурентным потенциалом на рынке. Понимание экономических условий, их влияния на различные сегменты рынка недвижимости и состояние этих сегментов позволяет точнее оценить факторы, оказывающие влияние на стоимость земли. Таким образом, рыночный анализ позволяет получить важнейшую информацию, необходимую для определения стоимости земельных участков.

Для целей и задач настоящей оценки, сотрудниками Учреждения проведен анализ цен предложений, сделок земельных участков промышленного назначения, находящимися в открытой продаже за период с января по декабрь 2018г.

Цены на земельные участки на территории Смоленской области значительно варьируют в зависимости от спроса и предложения, местоположения, разрешенного использования, площади участка.

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости;

2.Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.

3.Агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

4.Информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

Примером информационных площадок в Смоленской области является сайт www.avito.ru. Среди популярной прессы можно отметить в г. Смоленске «Моя реклама»; в г. Ярцево «Сигма-Плюс»; в г. Вязьма, Десногорске, Рославле - «Авоська».

5.Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

6.Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых объектов и т.д.

7.Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

8.Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации.

9.Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

На, сегодняшний день рынок земли в Смоленской области все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит, зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Смоленской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земли в Смоленской области.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты близ федеральных трасс (Минское, Калужское направление) и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за другим проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей). Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений. Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

Так, за анализируемый период январь – декабрь 2018г. нами был проанализирован ряд предложений, представленный земельными участками **«промышленного назначения»**, расположенными в различных районах Смоленской области. В рамках отбора предложений по продаже земель для промышленных нужд собиралась информация из интернет-изданий, газетных рекламных изданий, использовалась база данных Учреждения, так же использовались данные Росреестра по Смоленской области.

Благодаря географическому расположению, через Смоленскую область проходит основной грузопоток из России в страны Европы и Балтии и в обратном направлении. Основным связующим звеном в данном случае является автодорога М-1 (Минское ш.) и идущий параллельно ей участок Московской железной дороги. Наличие этих транспортных артерий способствует развитию не только придорожного сервиса, но и промышленности городов, расположенных вдоль этих трасс. Наиболее интенсивно развиваются г. Смоленск, г. Ярцево, г. Сафоново, г. Вязьма, г. Гагарин, что оказывает существенное влияние на развитие рынка производственно-складской недвижимости данных городов.

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- направление (федеральная трасса);
- близость к областному центру;
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- разрешенное использование/назначение земельного участка.

В Смоленской области участков с наличием коммуникаций, с хорошими подъездными путями практически нет, а то, что есть не вызывает интереса у покупателей по двум причинам или цена слишком завышена, или на участке отсутствуют коммуникации. На остальной территории области ситуация аналогичная. Основная проблема развития рынка земли - отсутствие коммуникаций или их недостаточная удаленность, а это существенно влияет на спрос.

Таким образом, общее количество объявлений за анализируемый период по продаже земельных участков **«промышленного назначения»** в Смоленской области составило 83, из них 42 объявления приходились на Смоленский район, 34 – на Вяземский, Гагаринский, Ярцевский, Сафоновский, Рославльский районы, 7 – на другие районы Смоленской области.

Ниже представлена диаграмма по продаже земель промышленного назначения в различных районах Смоленской области (в % соотношении).



Диаграмма 1.

Из диаграммы видно, что наибольшую долю в процентном соотношении занимают участки, расположенные в Смоленском районе (51%), их большая доля обусловлена тем, что большинство этих земельных участков принадлежало к категории «земли с/х назначения», которые впоследствии были переведены в категорию «земель промышленности», далее следуют участки, расположенные в Вяземском, Гагаринском, Ярцевском, Рославльском, Сафоновском районах (37%), большинство этих участков расположены вблизи федеральных трасс, остальные районы составляют порядка 12%.

Анализируя рынок цен предложений на земельные участки «промышленного назначения» в Смоленской области нужно констатировать, что диапазон цен очень широк и варьировался от 8,2 руб. до 1250 руб. за 1 кв. м за участки, расположенные в Смоленской области. В других районах Смоленской области минимальное предложение цены было выявлено за участок, расположенный в Велижском районе, где цена предложения 1 кв. м. составила 2,03 руб., максимальное предложение цены было выявлено за участок под строительство АЗС, расположенный в Вяземском районе, цена предложения 1 кв. м. составила 2500 руб.

Высокая стоимость участков, расположенных в Вяземском, Ярцевском, Сафоновском, Гагаринском районах обуславливается их выгодным расположением вблизи крупных транспортных магистралей М-1 (Минское ш.), эти участки в основном предлагаются под застройку АЗС, объектов придорожного сервиса, гостиницы, столовой, ресторана, стоянки, логистического комплекса и др.

Ниже представлена диаграмма уровня цен на земельные участки промышленного назначения, прилегающих к а/д М1 (Минское шоссе).



Диаграмма 2.

Усредненное значение цены предложения за участки «промышленного назначения» составило – 265,35 руб. за кв. м в Смоленском районе, 480,26 руб. за кв. м в Вяземском, Гагаринском, Ярцевском, Рославльском, Сафоновском районах, в других районах – 232,93 руб. за кв. м. Наиболее востребованными земельными участками являются земельные участки площадью до 0,5 га под организацию мелкого и среднего бизнеса.

Ниже представлена информация по ценам предложений на земельные участки категории земель «промышленного назначения», расположенных вне населенных пунктов в различных районах Смоленской области из открытых источников⁴.

⁴ Источник информации: интернет-сайты <http://www.avito.ru>, <https://smolensk.cian.ru>, <https://www.realtymag.ru>, <https://smolensk.move.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.magkvartir.ru>, <https://rosrealt.ru>.

Таблица № 24.

Дата предложения	Местоположение	Назначение	Площадь участка, кв. м	Цена Предложения 1 кв. м / руб.
Смоленский район				
21.06.2018	2000 м. севернее с. Талашкино	Для производственных целей	122000	8,2
25.05.2018	д. Архиповка	Под промышленные цели	554500	9,02
19.02.2018	район д. Ясная Поляна	Для объектов общественно-делового значения	24500	28,57
26.10.2018	д. Прудины	Под промышленные цели	70000	71,43
30.08.2018	д. Ермаки	Под промышленные цели	24000	83,33
18.06.2018	а/д М1 район д. Дивасы	Для производственных целей	67500	103,7
30.03.2018	Лубня д.	Под промышленные цели	40000	125
27.09.2018	Лубня д.	Под промышленные цели	25800	139,53
21.06.2018	Дивасовское с/п	Под промышленные цели	72000	152,78
21.06.2018	около пос. Плембаза	Под промышленные цели	5400	186,92
28.06.2018	Новые Батеки д.	Под промышленные цели	35000	214,29
27.09.2018	Одинцово пос.	Под промышленные цели	8000	237,5
10.09.2018	Дивасовское с/п, Прудины д.	Для размещения промышленных объектов	25000	260
19.06.2018	а/д М1, д. Ермаки	Под производственно-складские комплексы	40000	275
26.06.2018	Корохоткинское с/п, юго-восточнее п. Плембаза	Под промышленные цели	5400	280,06
19.02.2018	Быльники д.	Под промышленные цели	26200	286,26
12.11.2018	в районе пос. Гедеоновка	Под строительство автосалона	5400	296,3
05.11.2018	Прудины д., а/д М1 левая сторона из Москвы	Строительство АЗС и других объектов	25000	236
25.05.2018	Станички д.	Под промышленные цели	8000	312,38
26.10.2018	Козинское с/п	Для строительства объектов транспортно-логической компании	23000	347,83
19.02.2018	в районе д. Горяны	Под промышленные цели	600	383,33
26.10.2018	в районе д. Деменщина	Под промышленные цели	4000	387,5
19.02.2018	в районе д. Пындино	Под промышленные цели	10000	500
26.04.2018	в районе д. Боровая	Под промышленные цели	1400	500
27.09.2018	в районе д. Богородицкое	Под промышленные цели	8000	525
31.01.2018	в районе Лубня д.	Под промышленные цели	7600	657,89
27.09.2018	в районе пос. Геологов	Под промышленные цели	1400	678,57
06.11.2018	900 м от а/д М1	Под строительство склада	12000	266,67
26.10.2018	Московское шоссе, а/д А132	Под АЗС, автомойку, авто-сервис.	5100	195,69
09.11.2018	Прудины д., а/д М1 левая сторона из Москвы	Под промышленные цели	70000	71,43
05.11.2018	Прудины д., а/д М1 левая сторона из Москвы	Строительство АЗС и других объектов	25000	236
03.11.2018	ТЭЦ-2	Под промышленные цели	50000	140
30.11.2018	ТЭЦ-2	Для строительства объектов транспортно-логической компании.	23000	347,83
29.10.2018	Пындино д., 17 км от М1	Под производственно-складские цели	10000	50
03.11.2018	Нагать д.	Под промышленные цели	22000	318,18
29.11.2018	Московское шоссе, а/д А132	Под промышленные цели	18400	1250
22.11.2018	Станички дер., 1-я линия	Под промышленные цели	8000	312,38

25.11.2018	Примыкает к а/д М1 (Гу- сино пос.)	Для АЗС	11000	236,36
24.08.2018	с.п. Дивасовское, д. Рагу- лино, 250 м от а/д М1	Под промышленные цели	72000	152,78
24.08.2018	с.п. Стабенское, около д. Зыколино	Под промышленные цели	92000	64,13
24.08.2018	с.п. Стабенское, около д. Зыколино	Под промышленные цели	73000	65,75
24.08.2018	с.п. Стабенское, около д. Зыколино	Под промышленные цели	19000	63,16
25.08.2018	пос. Плембаза, в 50 м от а/д Р134	Под промышленные цели	5400	186,92
Вяземский, Гагаринский, Сафоновский, Ярцевский, Рославльский районы				
15.06.2018	Тумановское с/п, а/д М1	Под промышленные цели	300000	10
15.05.2018	Мартюхи дер. (трасса Вязьма-Хмелита)	Под промышленные цели	17000	11,76
29.08.2018		Под промышленные цели	124000	25,81
26.01.2018	Леспромхоза р-н	Под промышленные цели	33600	27,68
15.06.2018	в районе д. Ново-Троицкое	Разрешенный вид использо- вания : предприниматель- ство	182000	38,46
26.01.2018	Черногубцево дер.	Под промышленные цели	2500	40
19.06.2018		Под промышленные цели	500100	49,99
18.06.2018	Ново-Троицкое пос., а/д М1	Для азс, объектов придо- рожного сервиса, гости- ницы, столовой, ресторана, стоянки, логистического комплекса	182000	54,05
16.03.2018	Туманово пос.	Под промышленные цели	13700	62,04
26.06.2018	КП "Андрейково", при- мерно в 80 м от р. Вязьма в р-не 228 км а/д Москва- Минск, справа по ходу пи- кетажа	Под карьер	13000	76,92
20.08.2018	район д. Вышегор (а/д М1)	Под промышленные цели	281200	90,68
26.01.2018	Пышково дер.	Под промышленные цели	2300	108,7
13.04.2018	Мушковичи пос.	Под промышленные цели	50000	116
26.01.2018	Булгаково дер.	Под промышленные цели	5000	150
02.11.2018	Панфилово дер.	Под карьер	420000	192,86
12.04.2018	Лядно дер.	Под промышленные цели	1200	208,33
03.09.2018	247 км а/д М1	Под промышленные цели	24000	285,42
17.08.2018		Под промышленные цели	24000	312,5
18.06.2018		пилорама	7800	450,74
19.03.2018	Игурово дер.	Под промышленные цели	6000	500
26.01.2018	Сабурово дер.	Под промышленные цели	600	666,67
29.08.2018		Под промышленные цели	1500	800
19.10.2018	район г. Вязьмы, примы- кает к а/д М1	под АЗС	14000	857,14
19.06.2018		Под промышленные цели	21600	1158,48
18.06.2018	247 км а/д М1	Для строительства ком- плекса придорожного сер- виса	21600	1158,64
09.02.2018	Сосновка-1	Под промышленные цели	1000	1500
26.01.2018	Левково дер.	Под промышленные цели	1500	2000
15.06.2018	а/д М1 гост. Комплекс Оа- зис	под АЗС	5000	2000
17.09.2018		Под промышленные цели	600	2500
29.11.2018	900 м от а/д М1, р-н Оно- хово пос.	Под промышленные цели	5100	121,57

28.11.2018	Панфилово д.	Карьер ПГС (песчано-гравийный), категория С1.	420000	192,86
12.11.2018	р-н пос. Новотроицкое	Под строительство объектов предпринимательской деятельности, возможно построить АЗС, гостиницу, стоянку, столовую, магазин и тд.	182000	52,2
28.11.2018	247 км а/д М1	Под производственные цели	24000	208,33
08.11.2018	Примыкает к а/д М1	Под промышленные цели	300000	300
Другие районы Смоленской области				
18.06.2018		Под промышленные предприятия	190000	36,84
18.06.2018		Для строительства комплекса придорожного сервиса	16400	182,93
09.07.2018		под АЗС	5000	230
03.09.2018	На пересечении федеральной дороги Олыша-Невель	Для строительства комплекса придорожного сервиса	16800	255,95
21.03.2018	Зюзьки дер.	Под промышленные цели	40000	300
21.03.2018	Красный пос.-Ляды	Под промышленные цели	15000	333,33
30.10.2018	Примыкает к а/д М1	Разрешённое использование, под кирпичный завод.	41100	60,83

Ниже так же представлена краткая информация по ценам предложений за 1 кв. м. земельных участков категории «земли населенных пунктов» под производственно-складское, коммерческое направление, многоэтажное жилищное строительство, расположенных в различных районах Смоленской области из открытых источников⁵.

Таблица № 25.

№ п/п	Местоположение	Количество объектов	Удельная рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м.		
			Минимальная	Максимальная	Средняя
Коммерческое направление (торговля, общественно-деловая застройка и др.)					
1.	Смоленск	35	333,33	18121,91	4962,88
2.	Сафоново, Рославль, Вязьма, Десногорск, Ярцево	11	750,00	2166,67	1429,17
Производственно-складское направление, логистика, СТО, АЗС и др.					
1.	Смоленск	39	52,91	5000,00	1694,09
2.	Смоленский район	10	52,63	780,00	377,53
3.	Сафоново, Рославль, Вязьма, Десногорск, Ярцево	11	32,73	1896,94	488,53
4.	Другие районы обл.	5	15,91	75,07	55,61
Жилая застройка (многоэтажное жилищное строительство)					
5.	Смоленск	4	2591,84	5857,14	4153,91

На основании вышеприведенной таблицы распределение предложений по продаже земельных участков коммерческого, производственно-складского направления выглядит следующим образом.

⁵ Источник информации: интернет-сайты <http://www.avito.ru>, <https://smolensk.cian.ru>, <https://www.realtymag.ru>, <https://smolensk.move.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.magkvartir.ru>, <https://rosrealt.ru>.



Диаграмма 3.



Диаграмма 4.

Из диаграммы 3 видно, что наибольшую долю в процентном соотношении занимает областной центр (Смоленск г) – 68%, далее идут крупные города областного центра Сафоново, Рославль,

Вязьма, Десногорск, Гагарин – 19%, Смоленский район и другие районы занимают 9 и 4% соответственно, их меньшая доля обусловлена низкой инвестиционной привлекательностью и не развитой инфраструктурой. По виду использования наибольшую долю занимают продаваемые земельные участки по производству, СТО, АЗС, логистику – 57% из анализируемой выборки.

Учреждением так же запрашивалась информация по ценам сделок земель промышленности в Управлении Росреестра по Смоленской области за 2017-2018 гг., которая представлена в табличной форме ниже.

Информация по ценам сделок земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного спецназначения⁶

Таблица № 26.

№ п/п	Местоположение	Количество сделок	Удельная рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м		
			Минимальная	Максимальная	Средняя
1.	Смоленский район	16	2,15	393,70	153,04
2.	Вяземский район	23	10,01	761,14	333,67
3.	Гагаринский район	8	1,22	147,57	69,55
4.	Дорогобужский район	5	0,34	19,37	13,00
5.	Краснинский район	4	2,38	167,62	76,59
6.	Рославльский район	2	100,27	100,36	100,31
7.	Ельнинский район	1		2,36	
8.	Кардымовский район	1		199,31	
9.	Темкинский район	1		81,00	

На основании вышеприведенной информации, следует отметить, что сделки носят единичный и скрытый характер, у участников рынка нет четкого представления относительно формирования продажной стоимости земель, что вкуче не позволяет выявить четкие тенденции и закономерности при столь скудном рынке.

Данный диапазон цен предложений представлен без учета скидки на торг и без учета корректировок на различия в характеристиках объектов, поэтому итоговый результат может отличаться от указанных диапазонов.

Срок экспозиции земельных участков категории земель «земли промышленности», как правило, находится в диапазоне до 1,5 лет и более, в результате анализа рынка цен предложений видно, что динамика цен на данном сегменте рынка практически незначительна.

Факторы, определяющие величину спроса:

- платежеспособность населения;
- изменение общей численности населения;
- изменения в соотношениях между различными слоями населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с разным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения;
- условия и доступность финансирования;

Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- объемы нового строительства и затрат на него, включая: интенсивность строительства – определяет объемы нового жилья; положение в строительной индустрии, текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты, соотношение затрат на строительство и цен продаж объектов недвижимости, затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

⁶ Источник информации: данные РОСРЕЕСТРА Смоленской области.

2.4.3. Выводы по анализу рынка

Резюмируя все вышесказанное, можно сделать следующие выводы:

1. По состоянию на 1 января 2018 года общая площадь земель Смоленской области составила 4977,9 тыс. га. Большая часть земель области отнесена к категории земель сельскохозяйственного назначения – 44,6%, на земли лесного фонда приходится – 39,8%, на земли населенных пунктов – 5,8%, на земли особо охраняемых территорий и объектов – 2,3%, на земли промышленности, транспорта и иного назначения – 1,5%, на земли водного фонда – 0,5%, на земли запаса – 5,5%.
2. Спрос на земельные участки в период кризиса снизился и в настоящее время не достиг докризисного уровня.
3. Объем предложения на исследуемом рынке значительно превышает объем спроса. Некоторые земельные участки остаются нереализованными на рынке более 1 года, а иногда, и 1,5 лет.
4. Несмотря на большой потенциал области, некоторое развитие рынка земельных участков под промпроизводство наблюдается только в Смоленском, Гагаринском и Вяземском районах.
5. Основными ценообразующими факторами являются:
 - месторасположение (расстояние до районного центра),
 - интенсивность движения транспортного потока;
 - наличие инженерных коммуникаций;
 - функциональное назначение земельного участка;
 - площадь.
6. В целом, можно сказать, что рынок земельных участков, подобных оцениваемому в отчете в Смоленской области практически отсутствует: предложение и спрос ограничены, разброс цен достаточно велик от 8,2 руб. до 2500 руб. за 1 кв. м., у участников рынка нет четкого представления относительно формирования продажной стоимости земель, что вкуче не позволяет выявить четкие тенденции и закономерности. Наиболее востребованными земельными участками являются земельные участки площадью до 0,5 га под организацию мелкого и среднего бизнеса.

2.5. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, приведены в главе 2 разделе 2.8. «Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями» и разделе 2.9. «Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями» настоящего Отчета.

Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости приведено в главе 2 разделе 2.10. «Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» настоящего Отчета.

2.6. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования

На основании собранной рыночной информации, в соответствии с главой VI Методических указаний должно проводиться оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны.

Целью оценочного зонирования является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

Формирование ценовых зон — это результат взаимодействия группы факторов, которые имеют как количественные, так и качественные характеристики, что существенно осложняет разработку критериев оценки. В качестве исходной информации используются картографические материалы (материалы публичной кадастровой карты, социально-экономические, топографические карты) официальные результаты государственной кадастровой оценки земель, данные социально-

экономического развития района. При зонировании территории используется принцип иерархической системы, т.е. переход от меньших территориальных единиц к более крупным, путем обобщения имеющихся материалов.

Согласно п.6.1. Методических указаний оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

На основании анализа рыночной информации, приведенной в п. 2.1-2.4 Отчета, не удалось собрать достаточное количество рыночной информации.

Невозможность проведения оценочного зонирования обуславливается также следующими факторами:

1. Движение на рынке аналогичных объектов в данный момент не происходит;
2. Количество аналогичных объектов не дает возможности провести полноценный мониторинг рынка;
3. Стоимость объектов-аналогов имеет существенную разницу. Выделить корректное среднее значение невозможно.
4. Рынок земельных участков в разрезе сегментов и районов не репрезентативен (недостаточное и неравномерное количество предложений на рынке).

При анализе объектов аналогов не удалось получить полную ценообразующую информацию о предполагаемых на продажу земельных участках, что может привести к существенным погрешностям. В результате вышеперечисленного было принято решение отказаться от проведения оценочного зонирования.

Однако, выбор типового объекта недвижимости проводился для целей определения кадастровой стоимости методом типового (эталонного) объекта.

Ниже в таблице представлено описание типовых объектов (земельных участков) по сегментам.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка.

Основные физические и иные характеристики типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной и иной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

Таблица 27. Описание типовых объектов по сегментам.

Название сегмента	Коды расчета вида использования	Описание типового объекта
1 СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование»	01:000; 01:032; 01:120	Земельный участок площадью 70000 кв. м, разрешенное использование – под с/х производство, наличие инженерных коммуникаций – нет, местоположение – Смоленский район и Смоленская область.
2 СЕГМЕНТ «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»	02:050	Земельный участок площадью 1100 кв. м, разрешенное использование – под индивидуальное жилищное строительство, наличие инженерных коммуникаций – нет, местоположение – Смоленский район и Смоленская область.
3 СЕГМЕНТ «Общественное использование»	03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.

4 СЕГМЕНТ «Предпринимательство»	04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
5 СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)»	04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
6 СЕГМЕНТ «Производственная деятельность»	06:071; 06:072; 07:040; 11:030	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
	01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150; 06:000; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
	03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
	04:095; 04:099	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – для строительства комплекса придорожного сервиса, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленская область.
	03:012; 03:093; 06:093; 07:051	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
	06:010; 06:011; 06:013	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
	07 СЕГМЕНТ «Транспорт»	04:091; 02:071
8 СЕГМЕНТ «Обеспечение обороны и безопасности»	08:000	На основании анализа рыночной информации, приведенной в п. 2.1-2.4 Отчета, не удалось собрать достаточное количество рыночной информации.
9 СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство»	05:031	Земельный участок площадью 10000 кв. м, разрешенное использование – под промышленные цели, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, местоположение – Смоленский район.
10 СЕГМЕНТ «Использование лесов»	Объектов оценки не выявлено в перечне, поэтому анализ не проводился.	

11 СЕГМЕНТ «Водные объекты»	11:000	На основании анализа рыночной информации, приведенной в п. 2.1-2.4 Отчета, не удалось собрать достаточное количество рыночной информации.
12 СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас»	08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030	На основании анализа рыночной информации, приведенной в п. 2.1-2.4 Отчета, не удалось собрать достаточное количество рыночной информации.
13 СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	02:011; 02:013; 02:021; 13:011	Земельный участок площадью 1100 кв. м, разрешенное использование – под индивидуальное жилищное строительство, наличие инженерных коммуникаций – нет, местоположение – Смоленский район и Смоленская область.
14 СЕГМЕНТ «Иное использование»	Объектов оценки не выявлено в перечне, поэтому анализ не проводился.	

2.7. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки

В соответствии с Приказом Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 06 сентября 2018 г. № 587 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Смоленской области» государственная кадастровая оценка проводится в отношении земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Смоленской области. Полученный перечень (в виде файлов XML) представлен в Приложении 1. Исходные данные / 1.3. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

На основании статьи 130 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 г. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Учреждению передан перечень объектов недвижимости. В перечне объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета.

Перечень объектов оценки включает 8 244 земельных участков. Распределение земельных участков по муниципальным образованиям представлено в таблице 1.

Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, были объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Объекты оценки представляют собой земельные участки в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Смоленской области.

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки были сгруппированы в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям.

Группировка объектов недвижимости была ориентирована на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, на

модели оценки кадастровой стоимости, на состав ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Сегментация объектов недвижимости была проведена по следующим этапам:

1. Первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости.
2. Группировка объектов недвижимости.

2.7.1. Первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости

Перечень земельных участков, отнесенных к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (далее – земель промышленности), подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный в соответствии с Приказом Минэкономразвития России № 74, по состоянию на 01.01.2019г., был направлен письмом от Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области в соответствии с п.7 ст.13 Федерального закона от 22.06.2016г. №237 –ФЗ «О государственной оценке» исх. № 01194/10 от 22.04.2019.

Перечень земельных участков, отнесенных к категории земель промышленности, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержит 8 244 единиц учета (земельных участков).

В соответствии с пунктом 3.1. Методических указаний, Перечень преобразован в формат xls,xlsx и дополнен столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости» (представлен в файле Результаты обработки перечня ГКО_ЗУ ПРОМ 2018.xlsx Приложения: № 1 Исходные данные\ 1.4 Результаты обработки информации).

Вид использования земельных участков определен по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

В соответствии с пунктом 3.2. Методических указаний вид использования объектов недвижимости заполнен на основе приложения № 1 к Методическим указаниям, с указанием источников информации о виде использования объектов недвижимости.

Вид использования объектов недвижимости определен с учетом:

1. вида разрешенного использования земельного участка (по сведениям ЕГРН, представленным в Перечне);
2. вида разрешенного использования ОКС, в том числе на основе технической документации на него (по сведениям ЕГРН, в том числе представленным в Перечне);
3. фактического использования земельного участка и расположенных на нем ОКС (Фактическое использование земельных участков и расположенных на них ОКС были запрошены в рамках подготовки к государственной кадастровой оценке у органов местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости. Результаты сбора информации, полученной в ходе мероприятий по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки, и уточненные сведения по данным органов местного самоуправления о фактическом использовании земельных участков и расположенных на них ОКС представлены в Приложении: П № 1 Исходные данные, в папках «1.4 Результаты обработки информации»).

После обработки и обобщения всей имеющейся, поступившей, доступной информации по видам разрешенного и фактического использования земельных участков и расположенных на них ОКС, сделан вывод о виде использования объектов недвижимости, в целях проведения первичной группировки объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Методическими указаниями.

При отсутствии документально подтвержденных сведений о фактическом использовании объектов недвижимости, или наличии информации, противоречащей сведениям ЕГРН, при определении вида использования за основу принимался вид разрешенного использования земельного участка, содержащийся в Перечне.

В соответствии с пунктом 9.2.2. Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям:

- 1) 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2) 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3) 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4) 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5) 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6) 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7) 7 сегмент «Транспорт»;
- 8) 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9) 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10) 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11) 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12) 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13) 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- 14) 14 сегмент «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.

Приложение № 1 к Методическим указаниям регламентирует сегментацию объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования.

Таблица 28 Структура земельных участков в составе земель промышленности на территории Смоленской области по состоянию на 01.01.2019 г. в разрезе сегмента

Наименование сегмента	Количество земельных участков, шт.	Площадь земельных участков, кв. м
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"	4	118 437,00
2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	35	383 904,00
3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"	104	37 764 660,00
4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"	92	1 505 313,60
5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	103	5 401 636,52
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"	7 504	510 576 573,23
7. СЕГМЕНТ "Транспорт"	146	974 882,16
8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"	13	172 079 395,00
9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"	13	315 930,00
10. СЕГМЕНТ "Использование лесов"	-	-
11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"	1	30 000,00
12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"	196	4 849 612,00
13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	33	381 842,00
14. СЕГМЕНТ "Иное использование"	-	-
Итого:	8 244	734 382 185,51

При проведении первичной группировки земельных участков, содержащихся в Перечне, выявлено 13 сегментов. Анализ состава сегментов приведен ниже в табличной форме.

Таблица 29. Состав сегментов, содержащихся в Перечне

Наименование вида использования	Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков)	Код расчёта вида использования
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"	1.0	01:000
2. СЕГМЕНТ " Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	2.0	02:000
3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"	3.0	03:000
4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"	4.0	04:000
5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	5.0	05:000
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"	6.0	06:000
7. СЕГМЕНТ "Транспорт"	7.0	07:000
8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"	8.0	08:000
9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"	9.0	09:000
11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"	11.0	11:000
12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"	12.0	12:000
13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	13.0	13:000

Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, приведены в Приложении: № 1 Исходные данные\ 1.4 Результаты обработки информации.

Таблица № 30. Распределение земельных участков согласно проведённой сегментации по муниципальным районам

№ п/п	Кадастровый округ	Наименование муниципального района	1 Сегмент	2 Сегмент	3 Сегмент	4 Сегмент	5 Сегмент	6 Сегмент	7 Сегмент	8 Сегмент	9 Сегмент	10 Сегмент	11 Сегмент	12 Сегмент	13 Сегмент	14 Сегмент	Итого
1	67:01	Велижский район	-	-	-	-	-	111	-	-	-	-	-	2	-	-	113
2	67:02	Вяземский район	-	9	16	11	4	651	2	-	-	-	-	1	2	-	696
3	67:03	Гагаринский район	-	-	9	8	7	405	3	-	5	-	-	7	1	-	445
4	67:04	Глинковский район	-	-	-	-	1	110	-	-	1	-	-	-	-	-	112
5	67:05	Демидовский район	-	-	1	1	1	349	-	-	-	-	-	1	1	-	354
6	67:06	Дорогобужский район	-	7	5	4	6	261	2	13	-	-	-	20	-	-	318
7	67:07	Духовицкий район	-	-	-	-	1	275	3	-	1	-	-	107	-	-	387
8	67:08	Ельнинский район	-	18	13	4	-	189	107	-	-	-	-	9	-	-	340
9	67:09	Еришский район	-	-	-	-	-	110	-	-	-	-	-	1	-	-	111
10	67:10	Кардымовский район	-	-	1	1	-	243	2	-	-	-	-	1	-	-	248
11	67:11	Краснинский район	-	-	3	14	1	160	4	-	-	-	-	3	-	-	185
12	67:12	Монастырицкий район	-	-	-	-	-	171	-	-	-	-	-	1	-	-	172
13	67:13	Новодугинский район	-	-	9	-	1	521	-	-	-	-	-	1	-	-	532
14	67:14	Починковский район	-	-	8	-	-	597	5	-	-	-	-	5	-	-	615
15	67:15	Рославльский район	-	-	7	3	10	444	3	-	-	-	1	5	-	-	473
16	67:16	Руднянский район	-	-	2	2	-	265	-	-	-	-	-	1	-	-	270
17	67:17	Сафоновский район	1	-	2	9	6	372	3	-	4	-	-	6	10	-	413
18	67:18	Смоленский район	2	1	26	19	61	879	9	-	2	-	-	10	19	-	1 028
19	67:19	Сычёвский район	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	2	-	-	202
20	67:20	Тёмкинский район	1	-	-	-	-	126	-	-	-	-	-	1	-	-	128
21	67:21	Угранский район	-	-	-	-	-	276	-	-	-	-	-	-	-	-	276
22	67:22	Хиславичский район	-	-	-	4	-	118	-	-	-	-	-	6	-	-	128
23	67:23	Холм-Жирковский район	-	-	-	-	-	217	-	-	-	-	-	2	-	-	219
24	67:24	Шумяцкий район	-	-	-	10	2	222	1	-	-	-	-	1	-	-	236
25	67:25	Ярцевский район	-	-	2	2	2	231	2	-	-	-	-	3	-	-	242
26	67:26	г. Десногорск	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
27	67:27	г. Смоленск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого			4	35	104	92	103	7 504	146	13	13	-	1	196	33	-	8 244

2.7.2. Группировка объектов недвижимости

Сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки, проведена в соответствии с пунктом 9.1 Методических указаний. Группировка объектов недвижимости сориентирована на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Допущения, на которых основана сегментация:

1. Объекты недвижимости группируются исходя из допущения о продолжении их сложившегося фактического использования.

2. При отсутствии документально подтвержденных сведений о фактическом использовании объектов недвижимости, или наличии информации, противоречащей сведениям ЕГРН, при определении вида использования за основу принимался вид разрешенного использования земельного участка, содержащийся в Перечне.

Анализ видов использования объектов оценки позволил разделить все объекты на группы. Далее в табличной форме представлено описание сформированных на первом этапе групп:

Таблица № 31. Описание сформированных на первом этапе групп

<i>Наименование вида использования</i>	<i>Код расчета вида использования</i>	<i>Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков)</i>
<i>1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"</i>	01:000	1.0
Овощеводство тепличное	01:032	1.3
Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых	01:120	1.12
<i>2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"</i>	02:000	2.0
Среднеэтажная жилая застройка в целом	02:050	2.5
<i>3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"</i>	03:000	3.0
Социальное обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат)	03:021	3.2
Бытовое обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Бани	03:032	3.3
Бытовое обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Похоронные бюро	03:035	3.3
Здравоохранение в целом. Размещение зданий, сооружений, помещений,	03:040	3.4

предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042		
Стационарное медицинское обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи	03:042	3.4.2
Образование и просвещение в целом. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052	03:050	3.5
Культурное развитие. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев	03:061	3.6
Религиозное использование. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома)	03:071	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	03:101	3.10.1
Приюты для животных. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных	03:103	3.10.2
Спорт в целом. Размещение зданий, сооружений, помещений в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	05:010	5.1
Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских, в том числе пограничных воинских, частей и органов управления ими	08:022	8.2
<i>4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"</i>	04:000	4.0
Деловое управление. Размещение зданий, сооружений, помещений с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	04:010	4.1
Рынки. Размещение зданий, сооружений, помещений, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	04:030	4.3

Магазины. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	04:040	4.4
Банковская и страховая деятельность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	04:050	4.5
Общественное питание. Размещение зданий, сооружений, помещений в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	04:060	4.6
Развлечения. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов	04:080	4.8
Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса	04:096	4.9.1
Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	08:021	8.2
<i>5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"</i>	05:000	5.0
Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030	04:070	4.7
Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса	04:097	4.9.1
Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей	05:022	5.2.1
Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова	05:030	5.3
Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения	09:021	9.2.1
<i>6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"</i>	06:000	6.0
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов	01:087	1.8
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции	01:088	1.8
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:092	1.9
Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих	01:100	1.10
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:102	1.10

Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:111	1.11
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:112	1.11
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	01:150	1.15
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты)	03:011	3.1
Коммунальное обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	03:012	3.1
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	03:093	3.9.1
Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	04:095	4.9.1
Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	04:099	4.9.1
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом	06:010	6.1
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом	06:011	6.1
Недропользование. Размещение зданий, сооружений, помещений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	06:013	6.1
Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования	06:020	6.2
Автомобилестроительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для производства транспортных	06:021	6.2.1

средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей		
Легкая промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности	06:030	6.3
Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	06:040	6.4
Нефтехимическая промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	06:050	6.5
Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	06:060	6.6
Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)	06:071	6.7
Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012	06:072	6.7
Атомная энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	06:074	6.7.1
Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011	06:080	6.8
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов	06:090	6.9
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	06:092	6.9
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения	06:093	6.9

стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей	07:010	7.1
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта	07:012	7.1
Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	07:013	7.1
Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений	07:020	7.2
Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем	07:040	7.4
Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	07:050	7.5
Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида использования 07:050	07:051	7.5
Обеспечение вооруженных сил. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов	08:010	8.1
Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен)	10:011	10.1
Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032	11:030	11.3
<i>7. СЕГМЕНТ "Транспорт"</i>	07:000	7.0
Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)	02.071	2.7.1

Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта	04:091	4.9
<i>8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"</i>	08:000	8.0
<i>9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"</i>	09:000	9.0
Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	05:031	5.3
<i>11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"</i>	11:000	11.0
<i>12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"</i>	12:000	12.0
Обеспечение вооруженных сил. Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов	08:011	8.1
Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений	12:010	12.1
Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов	12:020	12.2
Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки	12:021	12.2
Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности	12:030	12.3
<i>13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"</i>	13:000	13.0
Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	02:011	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	02:013	2.1.1
Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных	02:021	2.2
Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13:011	13.1

В ходе работы с ценообразующими факторами была выявлена необходимость проведения более глубокой группировки в некоторых сегментах (разделение некоторых групп на подгруппы).

Согласно Методическим указаниям (гл. IX). Учреждением была проведена группировка объектов недвижимости. Результаты соответствующей группировки представлены в таблице ниже.

Таблица № 32. Разделение групп на подгруппы

Сегмент	Коды расчетов вида использования (группы)	Коды расчетов вида использования (подгруппы)
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"	01:000; 01:032; 01:120	-
2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	02:050	-
3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"	08:022; 03:021; 03:101; 03:050; 05:010; 03:042; 03:103; 03:071; 03:040; 03:035; 03:061; 03:032	-
4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"	04:040; 04:096; 04:050; 04:000; 04:060; 08:021; 04:080; 04:030; 04:010	-
5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021	-
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"	06:071; 06:072; 07:040; 11:030	-
	07:013; 06:000; 06:060; 10:011; 06:090; 06:092; 08:010; 06:050; 06:020; 06:040; 01:150; 07:012; 06:021; 06:030; 01:087; 01:102; 01:092; 01:088; 01:100; 01:112; 01:111	07:013; 06:000; 06:060; 10:011; 06:090; 06:092; 08:010; 06:050; 06:020; 06:040; 01:150; 07:012; 06:021; 06:030
	03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050	-
	04:095; 04:099	-
	03:012; 03:093; 06:093; 07:051	-
	06:010; 06:011; 06:013	-
	01:087; 01:102; 01:092; 01:088; 01:100; 01:112; 01:111	-
7. СЕГМЕНТ "Транспорт"	04:091; 02:071	-
8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"	08:000	-
9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"	05:031	-
10. СЕГМЕНТ "Использование лесов"	Нет в перечне	
11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"	11:000	
12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"	08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030	
13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	02:011; 02:013; 02:021; 13:011	
14. СЕГМЕНТ "Иное использование"	Нет в перечне	

В ходе работы с ценообразующими факторами была выявлена идентичность ценообразующих факторов для многих групп и подгрупп в составе каждого из имеющихся в Перечне 12 сегментов. Согласно Методическим указаниям, в случае идентичности ценообразующих факторов группы могут быть объединены. В этой связи, было проведено объединение групп и подгрупп, с идентичными ценообразующими факторами.

Таблица 33. Количество земельных участков в разрезе сегментов с указанием кода расчета вида использования

№ п/п	Наименование оценочной группы	Группы по МУ	Код расчета видов использования	Кол-во объектов оценки	Общее кол-во объектов оценки
1	1. Сегмент Сельхоз		01:032	2	4
			01:000	1	
			01:120	1	
2	2. Сегмент Жилая		02:050	35	35
3	3. Сегмент Общественное		03:021	6	104
			03:032	1	
			03:035	1	
			03:040	1	
			03:042	1	
			03:050	4	
			03:061	1	
			03:071	2	
			03:101	1	
			03:103	3	
			05:010	19	
4	4. Сегмент Предпринимательство		08:022	64	92
			04:000	2	
			04:010	1	
			04:030	2	
			04:040	11	
			04:050	3	
			04:060	6	
			04:080	1	
			04:096	52	
4	5. Сегмент Отдых рекреац		08:021	14	103
			04:070	7	
			04:097	5	
			05:022	70	
			05:030	6	
5	6. Сегмент Производственная	С6Г1	09:021	15	7 504
			06:071	3	
			06:072	740	
			07:040	10	

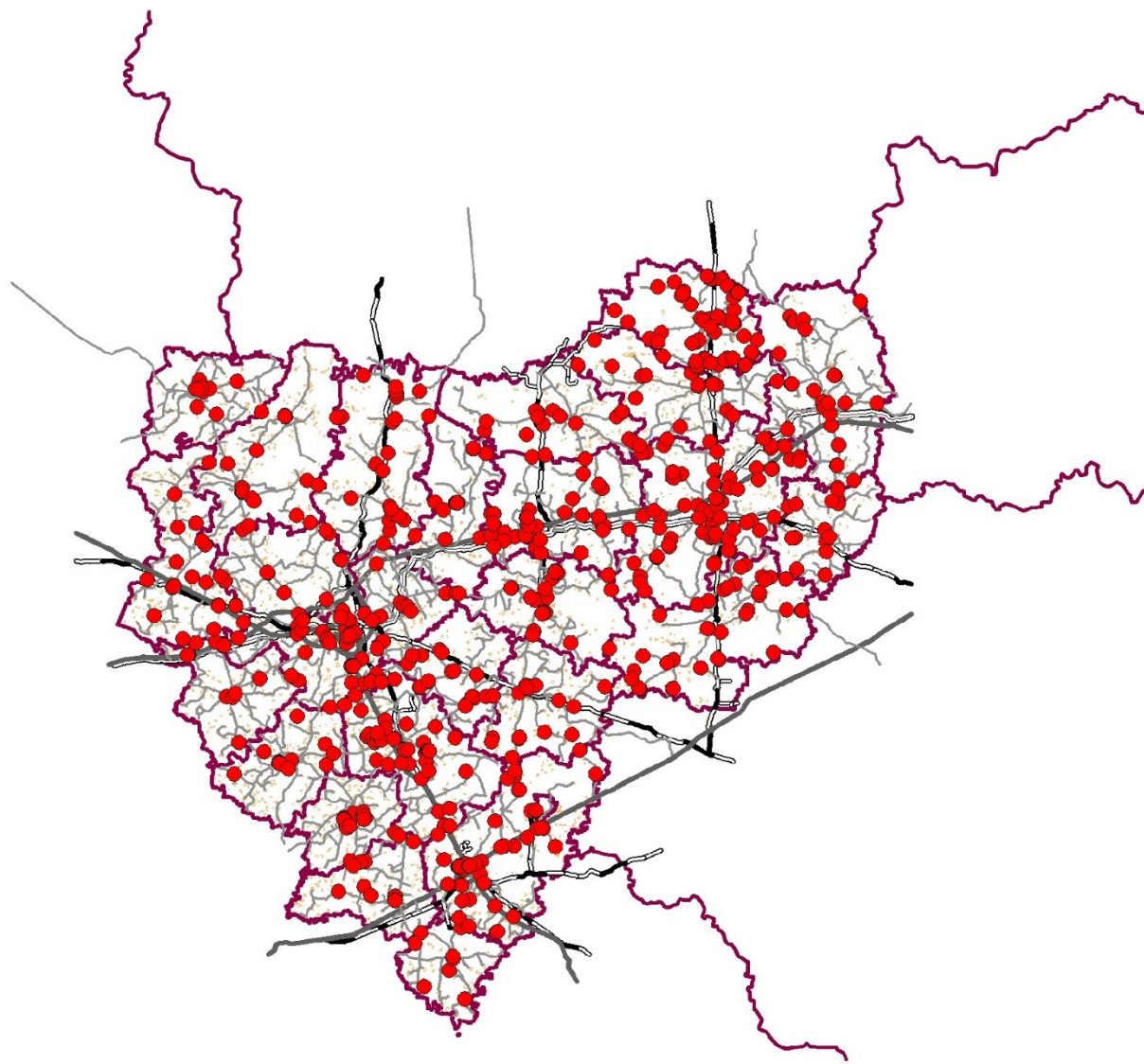
			11:030	3	
		C6Г2	07:013	5	
			06:000	521	
			06:060	69	
			10:011	23	
			06:090	58	
			06:092	16	
			08:010	20	
			06:050	18	
			06:020	5	
			06:040	6	
			01:150	17	
			07:012	1	
			06:021	1	
			06:030	1	
			C6Г2_CX	01:087	7
		01:102		2	
		01:092		1	
		01:088		1	
		01:100		3	
		01:112		1	
		01:111		2	
		C6Г3	03:011	1 429	
			06:074	2	
			06:080	329	
			07:010	48	
			07:020	1 362	
			07:050	603	
		C6Г4	04:099	48	
			04:095	126	

		С6Г5	03:012	1 517	
			06:093	9	
			03:093	87	
			07:051	36	
		С6Г6	06:010	340	
			06:013	32	
			06:011	2	
	7. Сегмент Транспорт		02:071	133	146
			04:091	13	
	8 Сегмент Оборона		08:000	13	13
	9.Сегмент Охран и благоустр		05:031	13	13
	10 Сегмент Леса		нет		
	11. Сегмент Водные		11:000	1	1
	12. Сегмент Ритуальное		12:010	141	196
			12:020	40	
			08:011	2	
			12:030	3	
			12:021	10	
	13. Садоводство		02:011	12	33
			02:021	1	
			02:013	13	
			13:011	7	
	14 Сегмент Иное		нет		
	Итого:				8 244

*Обозначения в таблице взяты из програмного комплекса МОК оценка.

Далее в тексте в качестве названий оценочных групп могут использоваться их краткие наименования и коды (например, «С6Г1», «С6Г2», «С6Г3» и т.п.).

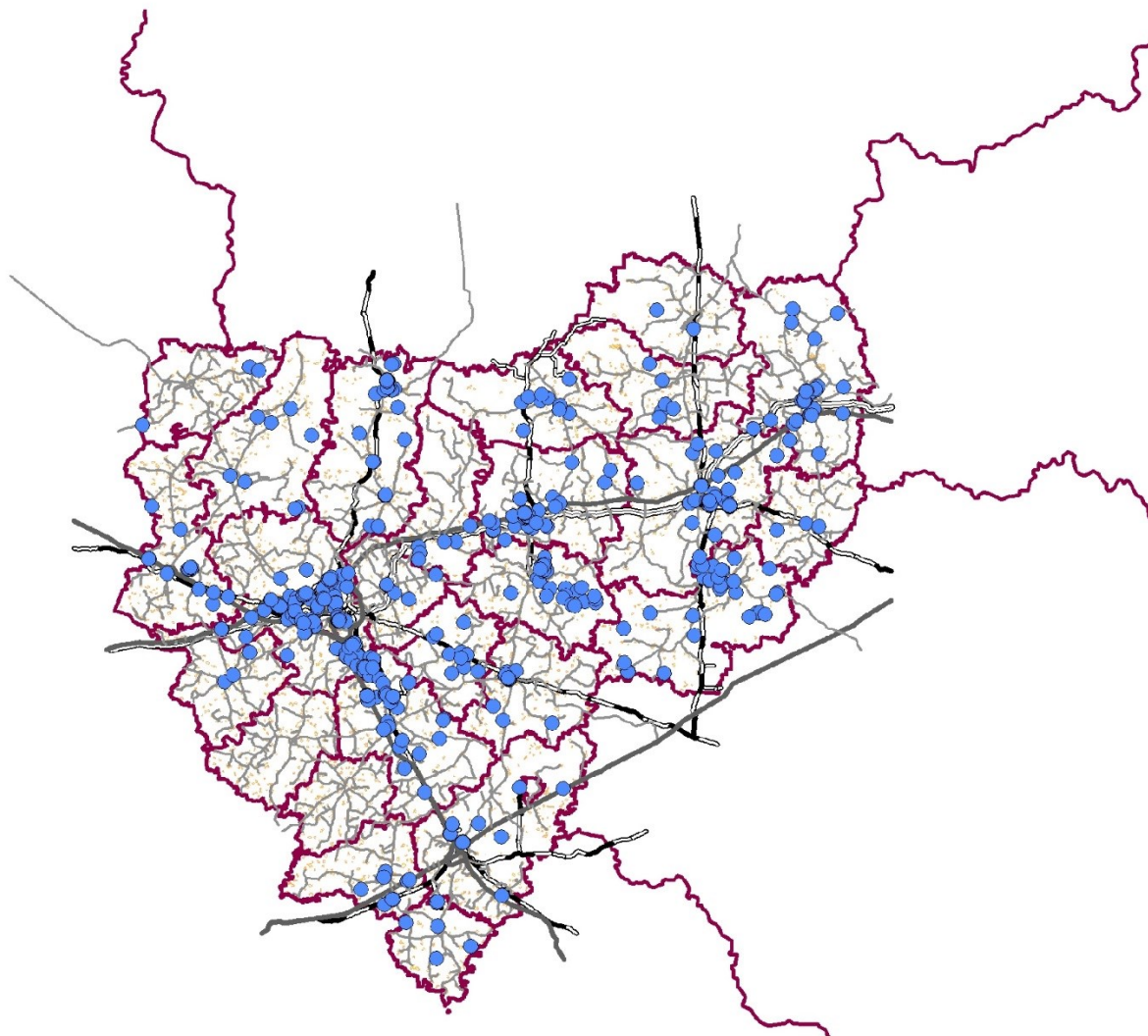
В 6 сегменте выявлено максимальное количество объектов оценки. Ниже приведено распределение земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность» по районам Смоленской области, как самой многочисленной группы объектов оценки.



Легенда

- Объекты оценки группа С6Г1
- автомобильная трасса регионального значения
- автомобильная трасса федерального значения
- Железная дорога
- Железная дорога
- Железная дорога
- граница муниципального образования
- граница населенного пункта

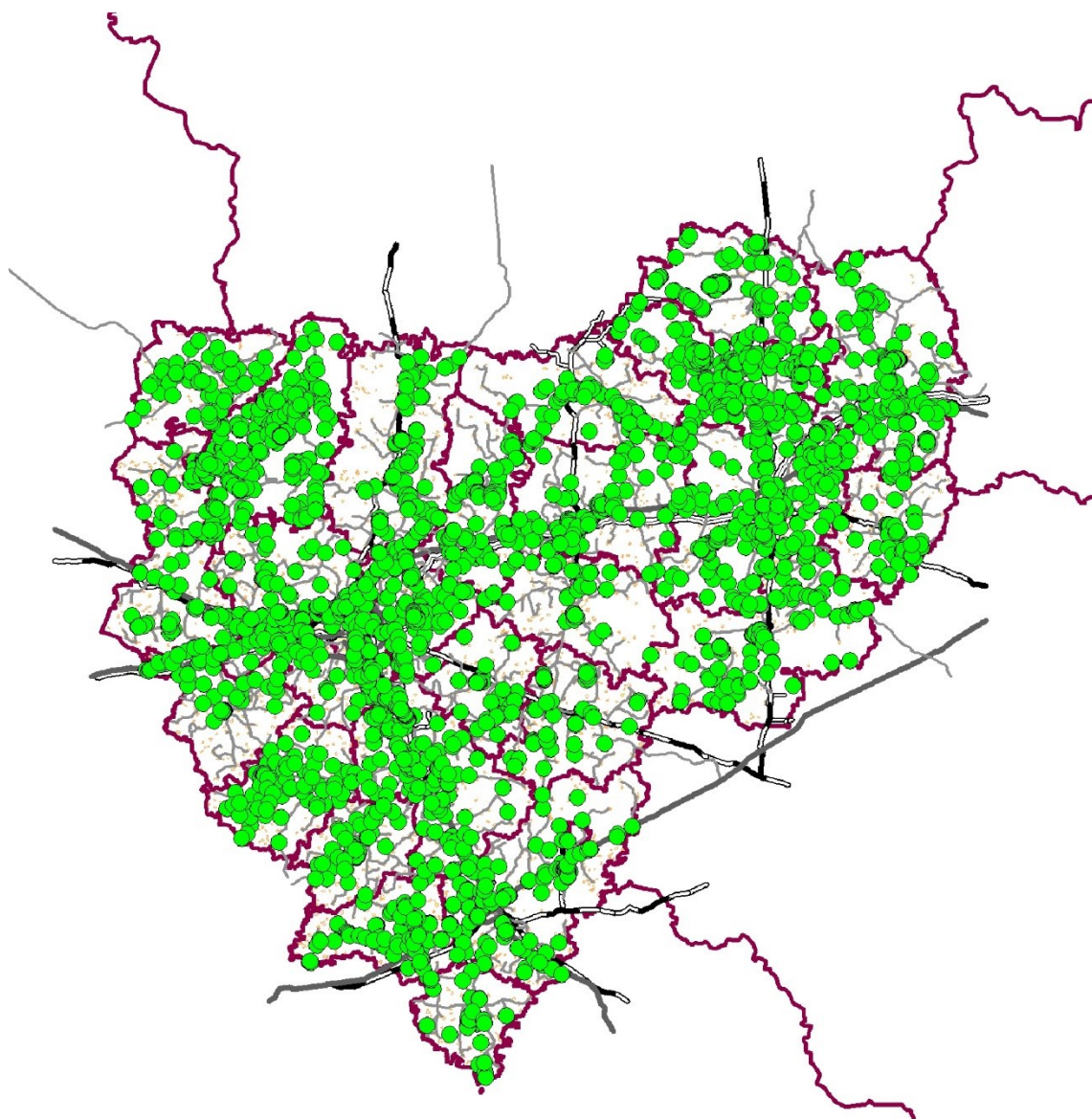
Рисунок 17.



Легенда

- Объекты оценки группа С6Г2
- Автомобильная трасса регионального значения
- Автомобильная трасса федерального значения
- Железная дорога
- Железная дорога
- Железная дорога
- Граница муниципального образования
- Граница населенного пункта

Рисунок 18.



Легенда








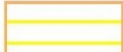
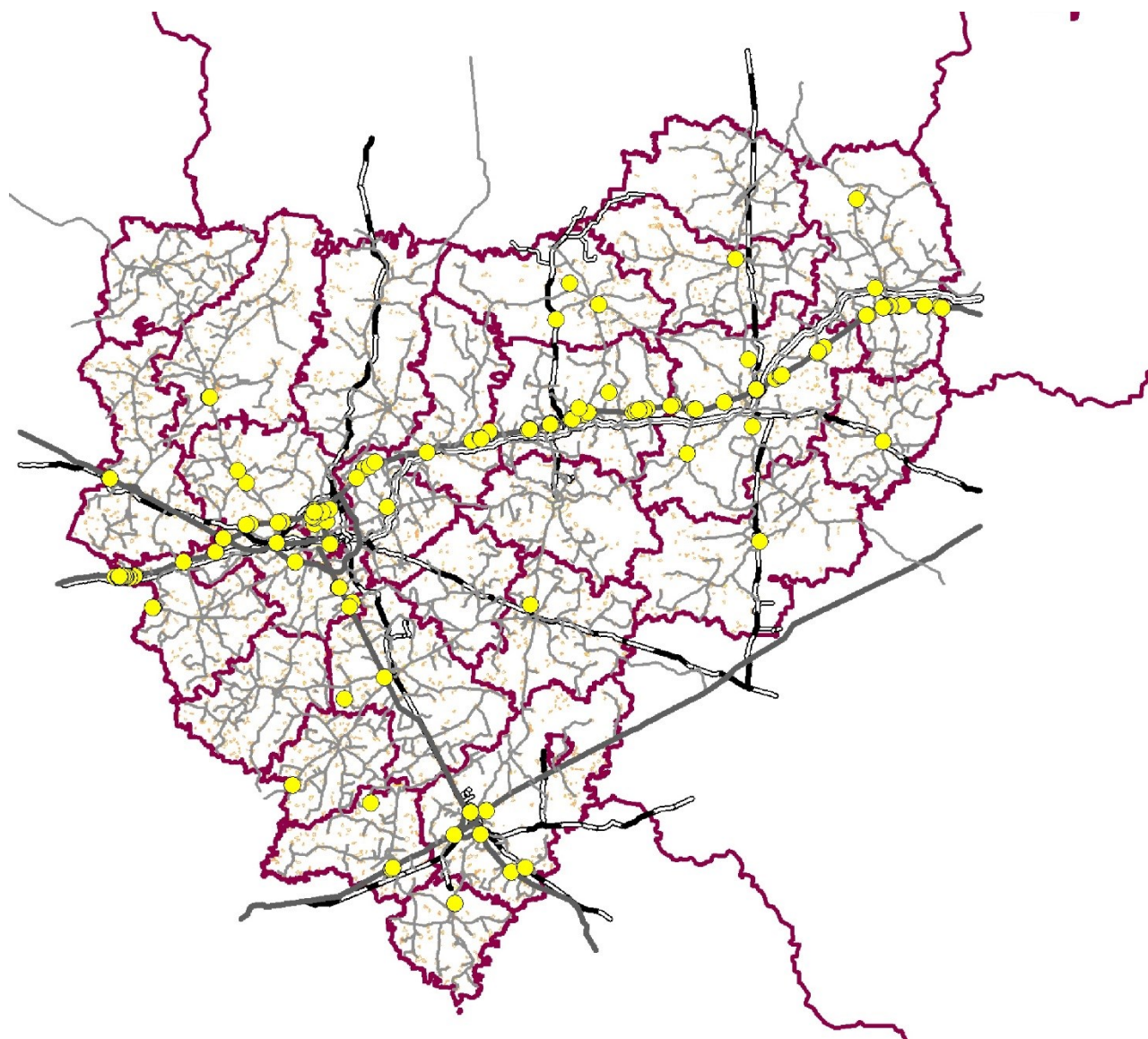
-  Объекты оценки группа С6ГЗ
-  Автомобильная трасса регионального значения
-  Автомобильная трасса федерального значения
-  Железная дорога
-  Железная дорога
-  Железная дорога
-  Граница муниципального образования
-  Граница населенного пункта

Рисунок 19.



Легенда









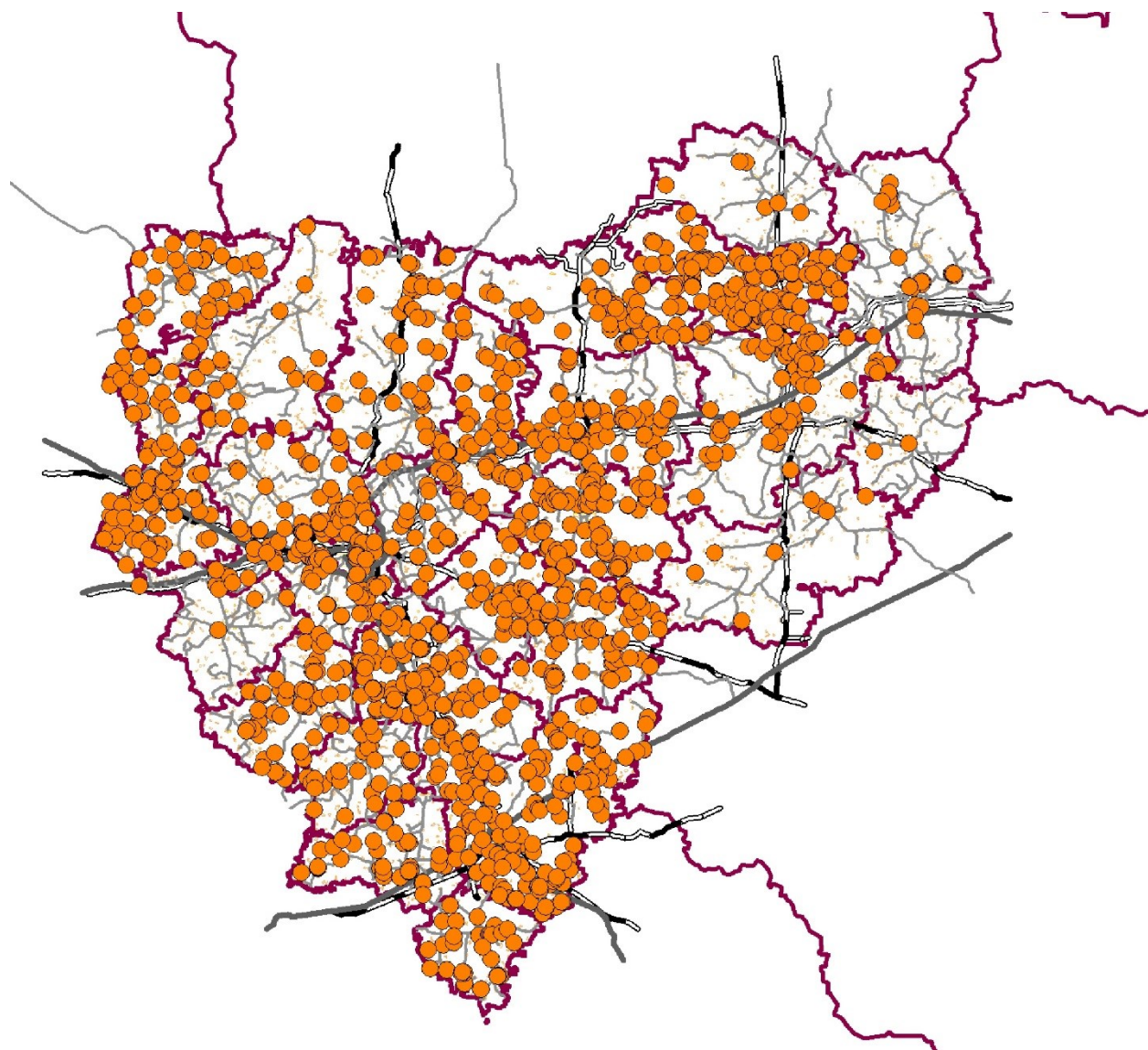
-  Объекты оценки группа С6Г4
-  Автомобильная трасса регионального значения
-  Автомобильная трасса федерального значения
-  Железная дорога
-  Железная дорога
-  Железная дорога
-  Граница муниципального образования
-  Граница населенного пункта

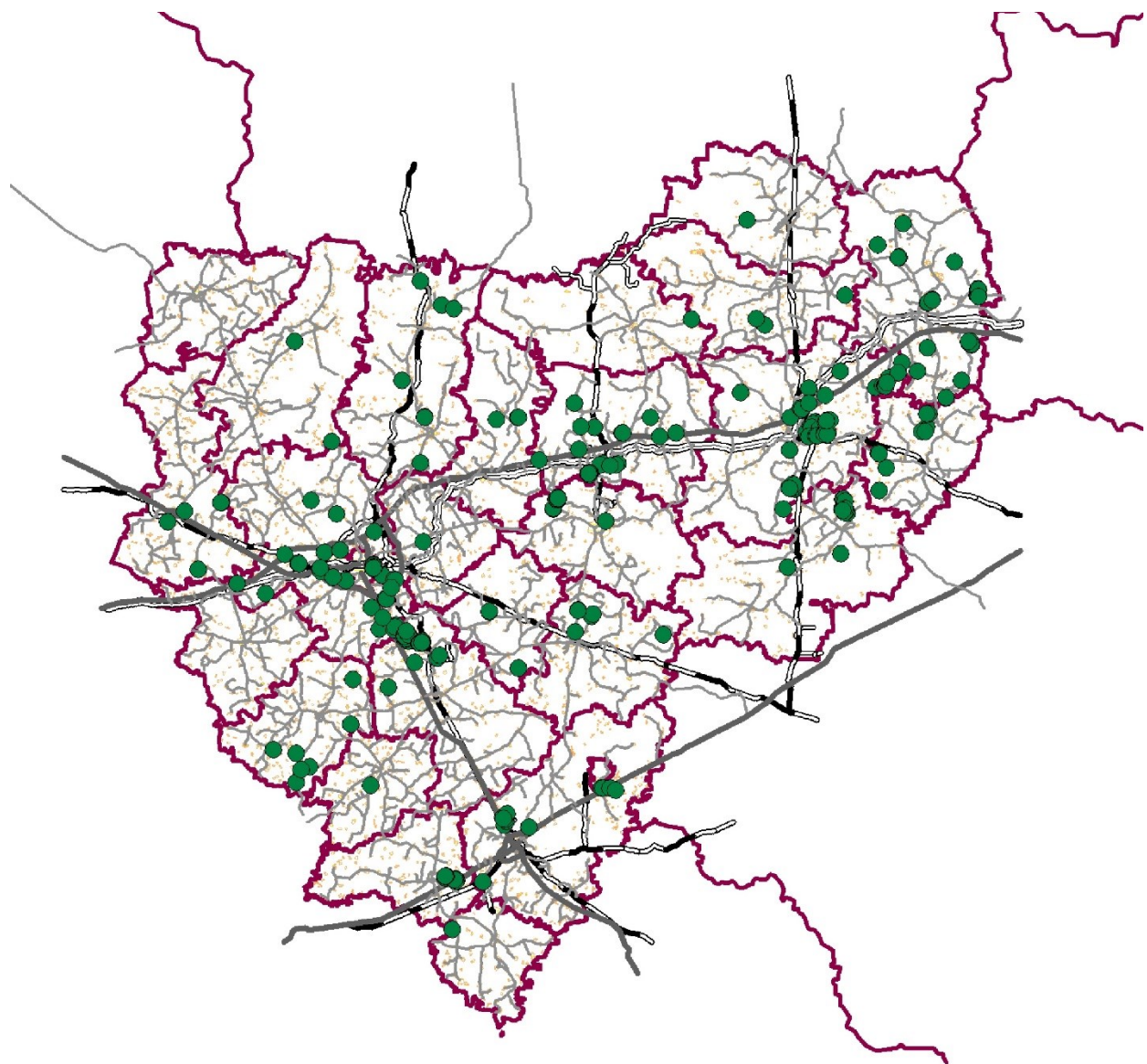
Рисунок 20.



Легенда

- Объекты оценки группа С6Г5
- Автомобильная трасса регионального значения
- Автомобильная трасса федерального значения
- Железная дорога
- Железная дорога
- Железная дорога
- Граница муниципального образования
- ▨ Граница населенного пункта

Рисунок 21.



Легенда

- Объекты оценки группа С6Г6
- Автомобильная трасса регионального значения
- Автомобильная трасса федерального значения
- Железная дорога
- Железная дорога
- Железная дорога
- Граница муниципального образования
- Граница населенного пункта

Рисунок 22.

2.8. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями

Для каждой категории вида разрешенного использования перечень факторов, влияющих на ценообразование, является различным. Из-за различия данных факторов, а также их значений, кадастровая стоимость близлежащих земельных участков может отличаться друг от друга.

Примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении № 3 Методических указаний (См. таблицу 34 отчета).

Обоснование отказа от использования ряда ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями приведено ниже данной таблицы.

Таблица № 34. Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков

<i>N</i> <i>n/n</i>	<i>Наименование ценообразующего фактора</i>	<i>Единицы измерения, идентификатор</i>	<i>Комментарий</i>
<i>Земельные участки</i>			
	<i>Общие сведения</i>		
1	<i>Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования</i>	-	-
2	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>кв. м</i>	-
3	<i>Фактическое использование</i>	-	-
4	<i>Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС)</i>	<i>пог. м</i>	<p style="text-align: center;"><i>Величина</i></p> $k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2, \text{ где}$ <p style="text-align: center;"><i>k</i> - коэффициент; <i>P</i> - периметр; <i>S</i> - площадь, свидетельствует о сильно вытянутой форме (> 1/3,5) участка</p>
5	<i>Наличие обременений (ограничений) земельного участка</i>	-	<p style="text-align: center;"><i>Указывается вид обременений (ограничений) и площадь, попадающая под обременение.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона запрета застройки, отнесение участка к историко-культурным или иным охраняемым объектам)</i></p>
6	<i>Характеристики застройки земельного участка</i>	-	<p style="text-align: center;"><i>Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка</i></p>
	<i>Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование"</i>		
7	<i>Вид угодий</i>	-	<i>Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние</i>

			насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы
8	Нормативная урожайность	ц/га	Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре
9	Гранулометрический состав почв (механический состав)	-	Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина
10	Каменистость почв	-	Содержание твердых частиц размером более 3 мм
11	Засоление почв	-	Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты)
12	Солонцеватость почв		Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы
13	Солонцы по мощности надсолонцового горизонта		Корковые (< 5 см), мелкие (5 - 10 см), средние (10 - 18 см), глубокие (> 18 см)
14	Карбонатность почв		Наличие (отсутствие) сильно окаربоначенных (более 30% CaCO ₃) пород
15	Уплотнение почв		Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота и др.)
16	Переувлажнение	-	Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека
17	Наличие неудобий (степень изрезанности рельефом)	-	Сильноизрезанная, умеренно изрезанная, слабоизрезанная
18	Пестрота почвенного покрова	-	Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф
19	Удаленность от рынков сбыта	км	Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции
ОКС			
	Общие сведения		
20	Вид разрешенного использования		Для здания, сооружения, помещения

21	Назначение		
22	Фактическое использование	-	-
23	Площадь, иная характеристика	кв. м и иное	-
24	Плотность застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка
25	Плотность застроенности земельного участка	-	Отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка
26	Количество надземных этажей	-	-
27	Количество подземных этажей	-	-
28	Этажность	-	-
29	Этаж расположения	-	Указывается для помещений, машино-мест
30	Материал основных несущих конструкций	-	
31	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)	-	-
32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	-	-
33	Дата установления состояния	-	
34	Капитальность объекта	-	<p>Указывается одна из 5 групп:</p> <p><i>I</i> - капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности (гидроэлектростанции, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы, высотные объекты);</p> <p><i>II</i> - капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий;</p> <p><i>III</i> - объект, выполненный из облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус);</p> <p><i>IV</i> - объект, выполненный из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома;</p> <p><i>V</i> - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (дачные домики, бани, гаражи);</p> <p>прочие объекты - временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи, навесы)</p>
35	Планировка	-	Указывается один из 4 видов:

			<i>анфиладная (проходные комнаты); коридорная; зальная; иная (с обязательным указанием вида)</i>
36	<i>Наличие обременений (ограничений) ОКС</i>	-	-
	<i>Сведения о местоположении</i>		
37	<i>Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее)</i>	<i>км, прочее</i>	-
38	<i>Линия застройки ОКС</i>	<i>первая (не первая)</i>	-
39	<i>Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее)</i>	<i>км, прочее</i>	<i>Пожарные водоемы, прочие мелкие водные объекты не подлежат учету</i>
40	<i>Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее)</i>	<i>км, прочее</i>	<i>Санитарно-защитные полосы не подлежат учету</i>
41	<i>Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения, пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)</i>	<i>км, прочее</i>	
	<i>Сведения об инженерной инфраструктуре</i>		
42	<i>Категория, проектная мощность линейного объекта</i>	-	<i>Указывается при оценке линейных объектов в соответствии с нормативно-технической документацией и (или) паспортом</i>
43	<i>Класс линейного объекта</i>	-	<i>Подземный, наземный, надземный</i>

44	<i>Расположение земельного участка относительно линейных электропередач</i>	<i>км</i>	-
45	<i>Протяженность земельных участков под линейными объектами</i>	<i>км</i>	<i>Протяженность земельных участков под линиями электропередач, трубопроводным транспортом, автомобильными и железными дорогами, мостами и прочими объектами. Протяженность считается по обеим продольным сторонам линейного объекта</i>
46	<i>Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов</i>	<i>км</i>	-
47	<i>Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка</i>	-	-
<i>Прочие сведения</i>			
48	<i>Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)</i>	<i>руб./чел.</i>	-
49	<i>Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)</i>	<i>руб./чел.</i>	-
50	<i>Наличие в сельском населенном пункте магазина</i>		<i>Наличие либо отсутствие</i>
51	<i>Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы</i>		<i>Наличие либо отсутствие</i>
52	<i>Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых</i>	<i>км</i>	<i>Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых</i>
53	<i>Зоны особого режима использования в границах земельных участков</i>		<i>Указывается расстояние от границ земельных участков до границ свалок, объектов Минобороны России (военных полигонов), кладбищ и прочее</i>
54	<i>Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне</i>	<i>км</i>	<i>Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны</i>
55	<i>Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости</i>	<i>км</i>	<i>К положительно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но положительно влияющие на стоимость объектов недвижимости</i>

56	Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости	км	К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории и прочее. В случае наличия нескольких факторов информация по каждому фактору указывается индивидуально
----	---	----	--

Фактор п. 1 Категория земель не применяется. В соответствии с п. 9.2.2 для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. ВРИ применяется и определяет метод оценки.

Фактор п. 2 Применяется. Фактор масштаба учитывает, что объекты недвижимости меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Корректировка на площадь учитывалась на основании следующих справочников:

- справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2017, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки);

- справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки сельскохозяйственного использования);

- справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2).

Фактор п. 3. Применяется. Фактическое использование земельного участка уточнялось у органов местного самоуправления, сегментация проводилась с учетом уточнений.

Фактор п. 4 Не применяется. Для расчета величины указанного коэффициента необходимо знать периметр оцениваемого земельного участка, который можно определить индивидуально, используя инструмент «Измерения» публичной кадастровой карты официального сайта Росреестра: <https://pkk5.rosreestr.ru>.

В связи с тем, что в большинстве случаев у оцениваемых объектов отсутствуют координаты характерных точек границ (графические данные), произвести обмеры периметра земельных участков не представляется возможным. При определении кадастровой стоимости методом массовой оценки коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) не учитывался.

Фактор п. 5 Не применяется. В соответствии с п. 1.11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременения (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. Поэтому в рамках настоящего Отчета следует считать, что земельные участки в составе земель промышленности Смоленской области, имеющие ограничения (обременения), установленные в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, отсутствуют, а влияние этого ценообразующего фактора стремится к нулю, ввиду того что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим.

Фактор п. 6 Не применяется. Требования к определению координат границ ОКС были введены в 2012 году. До этого момента установление связи земельных участков и объектов недвижимости осуществлялось только по адресу. Анализируя информацию публичной кадастровой карты и

Перечня объектов оценки, выявлено, что большое количество ОКС не имеет графических данных, а также связи с оцениваемым земельным участком.

В этой связи учесть отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка при использовании метода массовой оценки Учреждением не представлялось возможным.

Фактор п. 7-19 Не применяется. Для расчета сегмента «Сельскохозяйственное использование» применялся сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта. Данные факторы применяются только при доходном подходе.

Фактор п. 20-36 Не применялись. Применяются при оценке ОКС.

Фактор п. 37. Не применяется. Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) не использовался т.к. данный ценообразующий фактор характерен для земель населенных пунктов.

Фактор п. 38 Не применяется. Указанный ценообразующий фактор применим в основном для земельных участков категории земель населенных пунктов, а объекты оценки располагаются за границами населенных пунктов, в основном на межселенных территориях.

Фактор п. 39-40 Не применялись. Данные факторы не использовались в расчетах ввиду не выявленного размера их влияния на стоимость земельных участков.

Фактор п. 41 Не применяется ввиду незначительного и/или противоречивого влияния на стоимость недвижимости.

Фактор п. 42-46 Не применяется ввиду незначительного и/или противоречивого влияния на стоимость недвижимости. Анализ объектов оценки на наличие обременений позволил сделать вывод о том, что имеющиеся обременения (ограничения) права не влияют на возможность использования объектов оценки в соответствии с их видом использования, а, следовательно, и не оказывают влияния на итоговое значение кадастровой стоимости объектов оценки. Данный фактор незначим для оцениваемых земельных участков.

Фактор п. 47 Применяется. Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, наличие или отсутствие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

Фактор п. 48-49 Не применяется. Факторы исключены из дальнейшего рассмотрения ввиду того, что значение показателя потребительской корзины и товарооборота на 1 человека установлено для всей области единое, без дифференциации по муниципальным районам и городским округам. Статистические данные товарооборота на 1 человека по муниципальным районам официально не публикуются.

Фактор п. 50-51 Не применяется. Данные ценообразующие факторы характеризуют социальное окружение и развитость инфраструктуры территории, на которой расположены объекты оценки. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория), таким образом, данные факторы не являются ценообразующими параметрами.

Фактор п. 52 Не применяется. Проанализировав местоположение оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов было определено, что все земельные участки располагаются на удалении от зон разработки полезных ископаемых (за исключением самих объектов), поэтому данный ценообразующий фактор не использовался в дальнейших расчетах.

Фактор п. 53 Не применяется. По результатам анализа рыночной информации и данных Росреестра по Смоленской области было выявлено отсутствие предложений к продаже и сделок с земельными участками, располагаемыми в зонах особого режима использования, в связи с чем определить размер влияния данного фактора на стоимость участка не представилось возможным.

Фактор п. 54 Не применяется. Нет сведений о границах организованных промышленных зон, поэтому данный ценообразующий фактор не использовался в дальнейших расчетах.

Фактор п. 55-56 Данные факторы не применяются ввиду не выявленного размера их влияния на стоимость земельных участков.

○ **2.9. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями**

Основным методическим принципом государственной кадастровой оценки земель является совмещение результатов анализа имеющихся данных о сделках с земельными участками (рыночная информация) с ценообразующими факторами, кадастровая стоимость напрямую зависит от ситуации, складывающейся на рынке объектов недвижимости. Индивидуальные характеристики земельных участков при определении кадастровой стоимости методом массовой оценки невозможно учесть, поэтому в качестве ценообразующих факторов берутся наиболее крупные, типичные и постоянные признаки, характерные для большого количества объектов (например, площадь участка, расстояние до крупной магистрали, расстояние до административного центра, наличие инженерных коммуникаций, наличие транспортной и прочей развитой инженерной инфраструктуры).

На основании анализа рынка недвижимости Смоленской области для оцениваемых объектов недвижимости был разработан состав ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями, но оказывающих влияние на стоимость.

При выборе ценообразующих факторов соблюдались следующие условия и правила:

- факторы, в том числе качественные, должны быть измеряемы;
- алгоритмы определения факторов должны быть реализуемы;
- разработанные алгоритмы должны позволять пересчитать значения кадастровой стоимости после актуализации информации (геоинформационных слоев);
- факторы должны одинаково определяться внутри одной группы объектов по всей территории Смоленской области.

Ниже представлены ценообразующие факторы и описание влияния каждого из них на стоимость земельных участков.

1. Фактор Местоположение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Существует множество параметров, по которым можно охарактеризовать местоположение, например: уровень социально-экономического развития района, темпы и перспективы развития района, покупательная способность населения, уровень жизни населения, окружение и т.д. При этом следует отметить, что в зависимости от назначения земельного участка будут различаться и факторы, оказывающие наибольшее влияние.

В рамках данного Отчета применялись следующие ценообразующие факторы (корректировки), характеризующие местоположение объектов:

1.1. Уровень социально-экономического развития района

Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию.

Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от

трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам.

Ниже представлен рисунок уровня социально-экономического развития по Смоленской области.

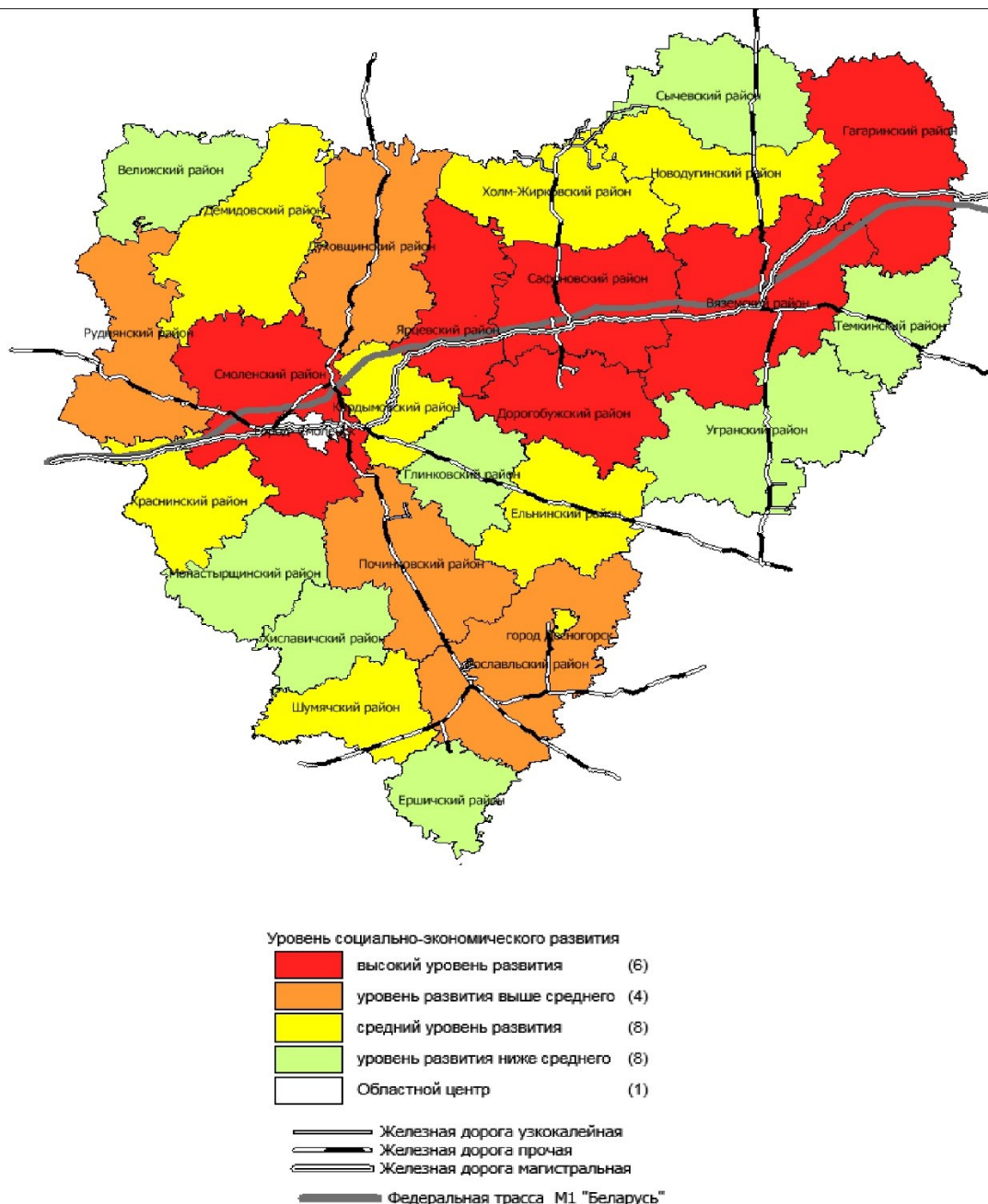


Рисунок 23.

2.Фактор Функциональное назначение земельного участка

Функциональное назначение земельного участка - это комплекс физических, качественных и нормативных особенностей, определенных документами территориального планирования для соответствующих функциональных зон. Функциональное назначение земель служит логическим выражением цели использования земельного участка.

Корректировка на функциональное назначение земельных участков применялась на основании:

- справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2).

- данных коммерческой организации Ассоциации рынка недвижимости СТАТРИЕЛТ.

3.Фактор Интенсивность дорожного движения

Интенсивность движения на дороге самым непосредственным образом влияет на цену земельных участков, расположенных вдоль автомобильных дорог, предназначенных для размещения автозаправочных станций, размещения мастерских для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса, размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса, гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса и т.п.: чем больше интенсивность движения, тем выше потенциальная выручка с таких объектов и, как следствие, выше коммерческая привлекательность и цена земельного участка.

Анализ рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса (АЗС, шиномонтажные мастерские, СТО, придорожные магазины и столовые, мотели, гостиницы, кемпинги и др.), показывает, что одним из основных критериев коммерческой привлекательности земельных участков является интенсивность транспортного потока и расположение относительно магистральной автодороги. Сведения об интенсивности движения автомобильного транспорта на автомобильных дорогах Смоленской области были предоставлены:

Управлением ФКУ «Управление автомобильной магистрали Москва-Бобруйск Федерального дорожного агентства» от 23.01.2019 № 198 в отношении дорог общего пользования федерального значения А-130 Москва – Малоярославец – Рославль – граница с Республикой Белоруссия и Р-120 Орел – Брянск – Смоленск – граница с Республикой Белоруссия.

Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» от 13.02.2019 № 1688-20 в отношении участка автомагистрали М-1 «Беларусь» в Смоленской области.

Смоленским областным государственным бюджетным учреждением «Управление областных автомобильных дорог» от 15.01.2019 № 100 в отношении прочих автомобильных дорог Смоленской области.

○ 2.10. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

При выборе используемых для проведения кадастровой оценки подходов следует учитывать ряд факторов, характеризующих конкретный сегмент рынка объектов недвижимости. К таким факторам, прежде всего, относятся уровень развития рынка данного вида имущества и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта, т. е. согласование результатов, полученное с применением различных подходов и методов оценки.

В соответствии с требованиями Приложение 6 к Методическим указаниям, при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости Учреждение обязано использовать (или обосновать отказ от использования) три классических подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный, а также вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Сравнительный подход - основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1. метод статистического (регрессионного) моделирования, который основан на построении статистической модели оценки.

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объекта недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

- определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
- определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
- определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- анализ показателей качества статистической модели.

2. метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

При применении данного метода определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

- определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
- определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- проводится типологизация объектов недвижимости;
- формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
- определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
- корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

3. метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)

Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

- определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, МО, субъект Российской Федерации);
- определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, МО, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;
- кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов

недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале – в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

В рамках данного метода средние значения УПКС могут определяться с учетом известных характеристик объектов недвижимости (материал стен, этаж (этажность), ВРИ, местоположение и прочее).

4. метод индексации прошлых результатов

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для ОКС.

Доходный подход – основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости. Данный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

Проанализировав рынок земельных участков и другой недвижимости в Смоленской области на основе имеющейся рыночной информации, выявлено, что в открытых источниках информации отсутствуют данные о земельной ренте (величине арендной платы), степени загрузки единых объектов недвижимости, средних операционных расходах аналогичных объектов недвижимости, без которых реализация доходного подхода является невозможной. Учитывая специфику проводимой оценки, корректное использование доходного подхода при оценке земельных участков невозможно. В связи с вышеуказанным, доходный подход при определении кадастровой стоимости методом массовой оценки не применялся.

Затратный подход – основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Данный подход основывается на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму, большую, чем та, которая требуется для создания аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. Затратный подход позволяет определить полную стоимость его замещения. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на создание объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но произведенного с использованием современных нормативов, материалов, технологий и оборудования.

Затратный подход широко применяется в практике оценки, особенно на малоактивных рынках, для объектов, по которым подбор аналогов затруднен или невозможен из-за их специфики.

В соответствии с п. 7.1.2 Методических указаний затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением:

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);
- земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

Данный подход использовался при определении минимально возможной кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Ниже представлено обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

1 СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование»

Земельные участки сегмента «Сельскохозяйственное использование»: **01:000; 01:032; 01:120.**

Согласно Методическим указаниям определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории, по Приложению № 6 Методических указаний применимо два подхода: сравнительный и доходный.

Согласно п. 9.2.2.1.9.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости осуществляется методом капитализации земельной ренты, который относится к доходному подходу.

Метод прямой капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации.

Расчеты стоимости земли методом капитализации земельной ренты основаны на использовании следующей формулы:

$$V = ZP/Y,$$

Где: V – кадастровая стоимость земельного участка;

ZP – земельная рента (доход);

Y – коэффициент капитализации.

Процедура оценки стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

определение величины капитализируемого дохода;

определение коэффициента капитализации;

определение стоимости земельного участка.

Земельная рента для целей Методических указаний рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на разведение рыбы. Валовый доход рассчитывается как произведение массы, выращенной и готовой к реализации рыбы, на ее рыночную стоимость.

Основные этапы проведения расчетов в рамках данного раздела приведены ниже:

1. Сбор и определение исходных данных:

- определение прогнозного периода;

- определение расчетной площади участка (Стоимость земельных участков, занятых водными объектами определяется исходя из рыбопродукции, соответственно стоимость ЗУ напрямую зависит от количества и массы выращенной рыбы, что, в свою очередь, зависит от плотности посадки рыбы непосредственно в водоем. Таким образом, площадь водной глади является расчетной площадью и одним из важнейших ценообразующих факторов);

- выбор объекта разведения для расчета рыбного хозяйства;

2. Определение затрат:

- расчет плотности посадки и количества годовиков для рассчитываемого пруда;

- расчет затрат на покупку годовиков;

- расчет затрат на заработную плату сотрудников и отчисления во внебюджетные фонды;

3. Определения доходов:

- расчет общей массы товарной рыбы;

- расчет дохода, полученного от продажи товарной рыбы;

4. Определение коэффициента капитализации;

5. Расчет кадастровой стоимости земельного участка.

Проанализировав исходную информацию о земельных участках необходимых для реализации Методических указаний, сотрудники Учреждения пришли к выводу что реализация доходного подхода не возможна, из-за по отсутствию исходной информации.

Поэтому, проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» с кодами расчета вида использования **01:000; 01:032; 01:120** осуществлялось методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с последовательностью, установленной п. 7.2.2. гл. VII МУ о ГКО.

2 СЕГМЕНТ «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

Земельные участки под малоэтажными домами в крупных городах - это, как правило, 1- 2-х этажные дома в центре города советской или до революционной постройки, при этом без приусадебного участка. В сельской местности земельные участки под малоэтажными домами - это 1-2-х этажные дома семейного типа, с приусадебным участком. Таким образом, земельные участки под домами малоэтажной застройки, могут относиться как к 1 группе «Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки», так и ко 2 группе «Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки».

Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с кодами расчета вида использования **02:050** осуществлялось методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с последовательностью, установленной п. 7.2.2. гл. VII МУ о ГКО.

3 СЕГМЕНТ «Общественное использование»

Земельные участки сегмента «Общественное использование»: **03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022.**

Согласно п. 9.2.2.6.2. Методических указаний кадастровая стоимость земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Так же согласно п. 9.2.3. Методических указаний расчет кадастровой стоимости объектов социального назначения необходимо производить с применением понижающей корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости объекта без учета его социальной функции (направленности), рассчитанной на основании процента возможных к коммерческому использованию площадей, объема, иной характеристики (частей) социального объекта относительно полезных площадей, объема, иной характеристики этого объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 3 сегменту «Общественное использование» с кодами расчета вида использования **03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022** определялась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Расчет кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта производился в рамках сравнительного подхода, так как на рынке присутствует достаточное количества объектов аналогов. Расчет рыночной стоимости земельного участка выполнялся с помощью метода сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и/или предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от эталонного объекта.

4 СЕГМЕНТ «Предпринимательство»

Земельные участки сегмента «Предпринимательство»: **04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021.**

Согласно п. 9.2.2.6.2. Методических указаний кадастровая стоимость земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 4 сегменту «Предпринимательство» с кодами расчета вида использования **04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021** определялась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Расчет кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта производился в рамках сравнительного подхода, так как на рынке присутствует достаточное количество объектов аналогов. Расчет рыночной стоимости земельного участка выполнялся с помощью метода сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и/или предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от эталонного объекта.

5 СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)»

Земельные участки сегмента «Отдых (рекреация)»: **04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021.**

Согласно п. 9.2.2.6.2. Методических указаний кадастровая стоимость земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с кодами расчета вида использования **04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021** определялась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

6 СЕГМЕНТ «Производственная деятельность»

К земельным участкам производственной деятельности для целей Методических указаний относятся коды расчета видов использования земельных участков: **06:071; 06:072; 07:040; 11:030; 06:000; 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011; 06:000; 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011; 03:011, 06:074, 06:080, 07:010, 07:020, 07:05; 04:095; 04:099; 03:012; 03:093; 06:093; 07:051; 06:010; 06:011; 06:013.**

Определение кадастровой стоимости земельных участков предполагает следующую последовательность действий:

- 1) группировка земельных участков различных видов использования;
- 2) определение УПКС земельных участков каждой группы (подгруппы);
- 3) расчет кадастровой стоимости земельных участков.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: **06:071; 06:072; 07:040; 11:030**, осуществляется Учреждением в соответствии с требованиями главы VIII Указаний в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

Согласно п. 8.1. главы VIII Методических указаний индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- 1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- 2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: **06:000; 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112;**

01:150; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011, осуществляется в следующем порядке:

- группировка земельных участков на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов;

- определение кадастровой стоимости земельных участков.

1) группировка земельных участков предполагает следующую последовательность действий: определение перечня ценообразующих факторов для земельных участков на уровне населенного пункта, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации; объединение земельных участков в группы (подгруппы) на основе схожести их характеристик; сбор достаточной рыночной информации на земельные участки по каждой из полученных групп (подгрупп);

2) проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели);

3) определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка, определенных в разрезе ценообразующих факторов, или методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 2-й группе 6 сегмента «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования **06:000; 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011** определялась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков с кодами расчета вида использования **03:011, 06:074, 06:080, 07:010, 07:020, 07:050** определялась индивидуально сравнительным подходом в отношении объектов недвижимости.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.4. Методический указаний определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: **04:095; 04:099** осуществляется в следующем порядке:

- группировка земельных участков;

- определение типового (эталонного) земельного участка для каждой из групп (подгрупп) земельных участков;

- расчет рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков в соответствии с требованиями главы VIII Указаний;

- определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков путем деления рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков на их площадь;

- корректировка стоимости типовых (эталонных) участков, учитывающая отличие значений ценообразующих факторов каждого конкретного объекта, по отношению к значениям ценообразующих факторов типового (эталонного) объекта для получения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков;

- определение кадастровой стоимости земельных участков умножением УПКС земельных участков на их площадь.

Кадастровая стоимость земельных участков с кодами расчета вида использования **04:095; 04:099** определялась сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.5. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: **03:012; 03:093; 06:093; 07:051**, осуществлялся Учреждением в соответствии с требованиями главы VIII Указаний в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.6. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: **06:010; 06:011; 06:013**, осуществлялся Учреждением в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборота способности земельных участков в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

7 СЕГМЕНТ «Транспорт»

Согласно п. 9.2.2.6.2. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования **02:071; 04:091** осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 7 сегменту «Транспорт» с кодами расчета вида использования **02:071; 04:091** определялась индивидуально сравнительным подходом в отношении объектов недвижимости.

Согласно п. 8.1. главы VIII Методических указаний индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- 1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- 2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

8 СЕГМЕНТ «Обеспечение обороны и безопасности»

Согласно п. 9.2.2.6.2. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования **08:000**, относящихся к 8 сегменту «Обеспечение обороны и безопасности» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Ввиду невозможности реализации данного метода оценки из-за отсутствия данных о рынке недвижимости земельных участков, принимаем минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик - затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

9 СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство»

Согласно п. 9.2.2.2.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется при проведении анализа возможности получения дохода.

Согласно п. 9.2.2.2.3. Методических указаний земельные участки, получение дохода от которых невозможно (детские площадки, озеленение бульваров, парков, скверов), оцениваются для целей Указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, за исключением случаев, когда на территории этих участков возможна организация передвижной торговли.

Ввиду невозможности реализации других методов оценки из-за отсутствия данных о рынке недвижимости, кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» с кодами расчета вида использования **05:031** определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

10 СЕГМЕНТ «Использование лесов»

В данном сегменте земельные участки отсутствуют.

11 СЕГМЕНТ «Водные объекты»

В данном разделе для расчета в рамках сравнительного подхода необходимо найти аналогичные земельные участки, продающиеся на открытом рынке. Мониторинг рынка показал, что предложений по продаже земельных участков, занятых водными объектами в открытом доступе на сайтах продаж недвижимости нет, также аналогичные объекты не представлены в базе официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, отсутствует информация на <https://portal.rosreestr.ru> о совершенных сделках о продаже аналогичных земельных участках в разделе АИС «Мониторинг рынка недвижимости». Следовательно, сравнительный подход применить невозможно.

Кадастровая стоимость земельных участков с кодами расчета вида использования **11:000** определялась затратным подходом, исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, так как согласно п. 7.1.2 Методических указаний данные земельные участки относятся участкам, ввиду невозможности реализации других методов оценки из-за отсутствия данных о рынке недвижимости земельных участков. Принимаем минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик - затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

12 СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас»

Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования **08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030** осуществлялось затратным подходом путем определения затрат на межевание и оформление прав на них, так как согласно п. 7.1.2 Методических указаний данные земельные участки относятся:

- к земельным участкам, предназначенным для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);
- к земельным участкам, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

Проанализировав исходную информацию о земельных участках с кодами расчета **08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030**, необходимых для реализации Методических указаний, а именно: наличие аналогов на свободном рынке для построения модели, можно сделать вывод, что кадастровая стоимость определяется исходя из затрат на межевание и оформление прав на них.

13 СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования **02:011, 02:021; 02:013; 13:011** осуществлялось сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с последовательностью, установленной п. 7.2.2. гл. VII МУ о ГКО.

14 СЕГМЕНТ «Иное использование»

В данном сегменте земельные участки отсутствуют.

2.11. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости

Применение индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости проводится в следующих случаях (п. 8.1 МУ о ГКО):

- требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

В настоящей оценке индивидуальный расчет применялся к объектам с кодами вида использования **06:071; 06:072; 07:040; 11:030; 03:011, 06:074, 06:080, 07:010, 07:020, 07:050; 02:071; 04:091; 03:012; 03:093; 06:093; 07:051; 06:010; 06:011; 06:013.**

Расчет кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII МУ о ГКО.

Наиболее оптимальным для расчета является метод сравнения продаж, который реализуется в рамках сравнительного подхода к оценке.

2.12. Расчет 1 СЕГМЕНТА «Сельскохозяйственное использование»

Согласно Приложению № 1 Методических указаний к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 35.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
Сельскохозяйственное использование в целом.	01:000
Овощеводство тепличное.	01:032
Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых.	01:120

Количество объектов оценки, отнесенных к 1 сегменту "Сельскохозяйственное использование" – 4 единицы. Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Таблица 36.

№ п/п	Кадастровый номер	Код расчета вида использования	Площадь, кв.м	Вид использования по документам	Неформализованное описание
1	67:20:0020102:457	01:000	75 937	Для иных видов сельскохозяйственного о использования	Российская Федерация, Смоленская обл, р-н Темкинский, с/п Батюшковское, ТОО "Тупичено"
2	67:18:0060105:176	01:032	7500	Под иными объектами специального назначения (теплица)	Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ "Козинское"
3	67:18:0060105:177	01:032	20000	Под иными объектами специального назначения (теплица)	Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ "Козинское"
4	67:17:0090101:11	01:120	15000	Для прочих специальных целей (под пасекой)	Смоленская область, р-н. Сафоновский

1. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета вида использования **01:000; 01:032; 01:120.**

Количество объектов – 4 единицы. Кадастровая стоимость земельных участков определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с последовательностью, установленной п. 7.2.2. гл. VII МУ о ГКО.

Определение кадастровой стоимости объектов – оценки предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно гл. VIII Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом, методом сравнительного анализа продаж.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленской области.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» руководствовался следующими критериями:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Сравнительный анализ эталонного объекта по Смоленской области и объектов – аналогов приведен в таблице 37.

Таблица 37. Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов-аналогов

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11	Аналог № 12	Аналог № 13	Аналог № 14	Аналог № 15	Аналог № 16
Категория земель	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство	Под сельхоз производство
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Местоположение	Смоленская область	Смоленский р-н, с.п.	Смоленский р-н,	Ельнинский р-н, д. Малое	Шумяцкий р-н, д.	Смоленская обл., р-	Смоленская обл.,	Смоленская обл.,	Смоленская обл., р-н	Смоленская обл.,	Смоленская обл.,	Смоленская обл.,	Смоленская обл.,	Смоленская обл.,	Смоленская обл.,	Смоленская обл.,	Смоленская обл., р-

		Пригорское 67:18: 006030 1:407	с.Мазальцево	Павлово	Криволес	н Кардымовский, с/п Первомайское, д Титково кад.№ 67:10: 003010 3:580	Починковский район, с/п Васьковское, на расстоянии 564 метра восточнее д. Воронилово кад.№ 67:14: 004010 4:75	Гагаринский район, с/п Потаповское, в границах АОЗТ "Рассвет" кад.№ 67:03: 004010 1:374	Угранский, с/п Слободское, д Якимцево кад.№ 67:21: 005010 1:615	Дорогобужский район, с/пос. Фрунзенское, д.Струково кад.№ 67:06: 003010 2:101	Сычевский район, с.п.Никольское, примерно в 600 м от д.Никольское по направлению на северо-запад кад.№ 67:19: 000000 0:425	Ельнинский район, Носовское с.п., в юго-восточной части кад.№ 67:08: 003010 2:2750 м юго-западнее д.Нешево кад.№ 67:08: 003010 2:544	Краснинский район, с.п.Маньковское, 1500 м. северо-восточнее д.Серединово кад.№ 67:11: 003010 1:352	Починковский район, с/п Ленинское, в юго-западной части кад.№ 67:14: 002010 4, 700 метров южнее д. Бердибяки кад.№ 67:14: 002010 4:120	Кардымовский район, с/пос. Тюшинское, в северной части кад.№ 67:10: 003010 2, 2000м. западнее д. Цурьково кад.№ 67:10: 003010 2:543	Кардымовский район, с/п. Тюшинское, в северной части кад.№ 67:10: 003010 2, 1900 м. западнее д. Цурьково кад.№ 67:10: 003010 2:544	н Гагаринский, с/п Серго-Ивановское, в 400 м северо-западнее от д.Первино кад.№ 67:03: 000000 0:1099
Площадь земельного участка, кв.м	70000	625000	770000	88700	579500	10000	10000	17090	33720	40000	40000	47000	58000	64000	81100	81100	191620
Время продажи	Январь 19	Октябрь 18	Июнь 18	Август 18	Октябрь 18	Апрель 18	Май 18	Апрель 18	Март 18	Апрель 18	Июнь 18	Апрель 18	Апрель 18	Апрель 18	Июнь 18	Июнь 18	Июнь 18

Ис-точник информации		www.avito.ru Агентство недвижимости 8(495)134-71-67	www.avito.ru Объявление 8(951)717-23-73 Светлана	www.avito.ru Объявление 8(963)622-57-44 Николай	www.avito.ru Объявление 8(985)211-27-68 Евгений	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр	Данные базы сделок Росреестр
Единица сравнения	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.	Стоимость 1 кв.м руб.
Цена предложения, руб.	Определяется	390000	550000	60000	450000	3570	3465	8543	18600	15000	28000	30000	24669	32000	30000	30000	80000	
Стоимость 1 кв.м. руб.	Определяется	0,62	0,71	0,68	0,78	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42	

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок типового (эталонного) объекта

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

Корректировка на торг.

Корректировка на имущественные права.

Корректировка на время продажи.

Корректировка на категорию земли.

Корректировка на разрешенное использование.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на общую площадь.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Обоснование корректировок типового (эталонного) объекта

Корректировка на торг. Корректировка на «уторгование» отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах купли-продажи (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка применялась исходя из того предположения, что цена предложения объекта недвижимости, как правило, выше величины сделки купли-продажи. Корректировка на торг определена в размере -21,9% (среднее значение), в соответствии с данными таблицы 35, стр. 104. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер. Для объектов аналогов где использовались данные о сделках – корректировка на торг определена в размере 0%.

Корректировка на имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для сравниваемых объектов равна нулю, так как объекты – аналоги и объект оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение пользование).

Корректировка на время продажи. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на категорию земли. Согласно п.9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение. Земельные участки – объекты оценки и земельные участки объекты аналоги расположены в Смоленской области в поселках и деревнях, как и объект оценки. Корректировка не проводилась, поскольку месторасположение оцениваемого земельного участка равноценно с месторасположением объектов-аналогов.

Корректировка на площадь земельного участка. Объект оценки и объекты – аналоги имеют различные площади. Согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер земельные участки под сельскохозяйственное использование подразделяются на группы:

1. Земельные участки площадью менее 100000 кв.м.
2. Земельные участки площадью от 100000 кв.м до 300000кв.м.
3. Земельные участки площадью от 300000 кв.м до 1000000 кв.м.
4. Земельные участки площадью от 1000000 кв.м до 10000000 кв.м.
5. Земельные участки площадью более 1000000 кв.м.

Земельный участок – объект оценки и объекты – аналоги № 1,2,4,16 имеют площади от 30000 кв.м до 100000 кв.м попадает во 3 группу, для них необходимо применить корректировку в размере 21%. Объекты – аналоги № 3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 имеют площади до 100000 кв.м и попадают в группу, для них применяем корректировку в размере 0%. Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 35, стр. 104. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Таблица № 38. Корректировка цен объектов-аналогов при оценке типового (эталонного) земельного участка

<i>Характеристики</i>	<i>Эталонный объект</i>	<i>Аналог № 1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>	<i>Аналог № 4</i>	<i>Аналог № 5</i>	<i>Аналог № 6</i>	<i>Аналог № 7</i>	<i>Аналог № 8</i>	<i>Аналог № 9</i>	<i>Аналог № 10</i>	<i>Аналог № 11</i>	<i>Аналог № 12</i>	<i>Аналог № 13</i>	<i>Аналог № 14</i>	<i>Аналог № 15</i>	<i>Аналог № 16</i>
<i>Стоимость 1 кв.м., руб.</i>	<i>Определяется</i>	0,62	0,71	0,68	0,78	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42
<i>Условия продажи</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>	<i>Сделка</i>
<i>Корректировка на торг, %</i>		-21,9	-21,9	-21,9	-21,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		0,48	0,55	0,53	0,61	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42
<i>Имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Корректировка на имущественные права, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная</i>		0,48	0,55	0,53	0,61	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42

стоимость I кв.м, руб.																	
Время про- дажи	Январь 19	Октябрь 18	Июнь 18	Август 18	Октябрь 18	Апрель 18	Май 18	Апрель 18	Март 18	Апрель 18	Июнь 18	Апрель 18	Апрель 18	Апрель 18	Июнь 18	Июнь 18	Июнь 18
Корректи- ровка на время про- дажи, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректи- рованная стоимость I кв.м, руб.		0,48	0,55	0,53	0,61	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42
Категория земли	Земли промыш- ленности	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния
Корректи- ровка на ка- тегорию земли, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректи- рованная стоимость I кв.м, руб.		0,48	0,55	0,53	0,61	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42
Разрешен- ное исполь- зование	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство	Под сель- хоз про- извод- ство

Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		0,48	0,55	0,53	0,61	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42
Местоположение	Смоленская область	Смоленский р-н, с.п. Пригорское 67:18:00 60301:40 7	Смоленский р-н, с.Мазальцево	Ельнинский р-н, д. Малое Павлово	Шумячский р-н, д. Криво-лес	Смоленская область, р-н Кардымовский, с/п Первомайское, д Титково кад.№67: 10:00301 03:580	Смоленская область, Починковский район, с/п Васильковское, на рас- стоянии 564 метра восточнее д. Во- роши- лово кад.№67: 14:00401 04:75	Смоленская область, Гагаринский район, с/п Потаповское, в границах АОЗТ "Рас- свет" кад.№67: 03:00401 01:374	Смоленская область, р-н Угранский, с/п Слободское, д Яким- цево кад.№67: 21:00501 01:615	Смоленская область, р-н Дорогобужский, с/пос. Фрунзенское, примерно в 600 м от д.Ни- кольское по направлению на северо- запад кад.№67: 19:00000 00:425	Смоленская область, Сычевский район, с.п.Ни- кольское, примерно в 600 м от д.Ни- кольское по направлению на северо- запад кад.№67: 19:00000 00:425	Смоленская область, Ельнинский район, Но- воспасское с.п., в юго-во- сточной части кадаст- рового квартала 67:08:00 30102, юго-за- паднее д.Нешево	Смоленская область, Краснинский район, с.п.Мань- ковское, в юго-за- падной части кадаст- рового квартала 67:14:00 20104, 700 мет- ров южнее д. Берди- бяки кад.№67: 10:00301 02:543	Смоленская область, Починковский район, с/п Ле- нинское, Тюшинское, в северной части квартала 67:10:00 30102, 2000м. западнее д. Цурь- ково кад.№67: 10:00301 02:543	Смоленская область, Кардымовский район, с/п. Тю- шинское, в северной части квартала 67:10:00 30102, 1900 м. западнее д. Цурь- ково кад.№67: 10:00301 02:544	Смоленская область, Кардымовский район, с/п. Тю- шинское, в северной части квартала 67:10:00 30102, 1900 м. западнее д. Цурь- ково кад.№67: 10:00301 02:544	Смоленская область, р-н Гага-ринский, с/п Серго- Ивановское, в северо-за- паднее от д.Перви- тино кад.№67: 03:00000 00:1099

												(из земель ТОО "Новоспас- ское") кад.№67: 08:00301 02:544		кад.№67: 14:00201 04:120				
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		0,48	0,55	0,53	0,61	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,42	
Площадь земельного участка, кв.м	70 000	625 000	770 000	88 700	579 500	10 000	10 000	17 090	33 720	40 000	40 000	47 000	58 000	64 000	81 100	81 100	191 620	
Корректировка на общую площадь, %		21	21	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		0,58	0,67	0,53	0,74	0,36	0,35	0,50	0,55	0,38	0,70	0,64	0,43	0,50	0,37	0,37	0,45	

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица № 39. Итоговая стоимость земельного участка

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Общая площадь, кв.м.</i>	<i>УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)</i>	<i>Стоимость участка, руб.</i>
<i>Эталонный объект</i>	<i>70 000,00</i>	<i>0,51</i>	<i>35 700</i>

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее стоимость 1 кв.м типового (эталонного) объекта распространим на всю совокупность оцениваемых объектов путем внесения корректировок на различия в характеристиках и скорректируем их по отличным от эталонного объекта характеристикам.

Так как для расчета типового (эталонного) объекта уже учтены все корректировки, то для расчета объектов оценки мы используем только корректировку на общую площадь.

Корректировка на площадь земельного участка. Объекты оценки и типовой (эталонный) объект – имеют различные площади. Согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер земельные участки под сельскохозяйственное использование подразделяются на группы:

1. Земельные участки площадью менее 100000 кв.м.
2. Земельные участки площадью от 100000 кв.м до 300000 кв.м.
3. Земельные участки площадью от 300000 кв.м до 1000000 кв.м.
4. Земельные участки площадью от 1000000 кв.м до 10000000 кв.м.
5. Земельные участки площадью более 1000000 кв.м.

Объекты – оценки имеют площади до 100000 кв.м и попадают в 1 группу, для них применяем корректировку в размере 0%. Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 35, стр. 104. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

В результате проведенных расчетов и вводимых корректировок рассчитана стоимость 1 кв.м. типового (эталонного) объекта недвижимости, равная **0,51 руб./кв.м.**

Краткая характеристика эталонного объекта: местоположение – Смоленская область, площадь менее 10 Га, коммуникации отсутствуют.

Внесение корректировок и расчет приведены в отчете ниже и в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости».

Таблица 40.

Кадастровый номер	Вид использования ОН	Площадь, кв. м	Район (обл)	Удельный показатель эталонного объекта, руб./кв. м	Корректировка на площадь, коэфф.	Скорректированный УПКС, руб./кв. м	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.
67:18:0060105:176	01:032	7500	Смоленский	0,51	1	0,51	3 825,00
67:18:0060105:177	01:032	20000	Смоленский	0,51	1	0,51	10 200,00
67:20:0020102:457	01:000	75937	Темкинский	0,51	1	0,51	38 727,87
67:17:0090101:11	01:120	15000	Сафоновский	0,51	1	0,51	7 650,00

Для всех земельных участков, оценка кадастровой стоимости которых проводится в рамках данного Отчета, необходимо произвести проверку на соблюдение требований п. 1.16 Методических указаний, согласно которому минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

По результатам проведенной проверки и сравнительного анализа расчетов, которые были выполнены, в 1 Сегменте выявлено 4 земельных участка, расчетная стоимость которых ниже, чем

затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Учитывая данный факт и требования Методических указаний, в данном случае в качестве кадастровой стоимости принимается стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок.

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» с кодами расчета вида использования: 01:000; 01:120; 01:032 приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Расчет затрат на межевание расчет 1 СЕГМЕНТ.

Таблица № 41. Расчет стоимости земельных участков, у которых значение кадастровой стоимости по результатам расчета оказалось ниже затрат на межевание и оформление прав на земельный участок.

Кадастровый номер ЗУ	Сегмент	Площадь, кв. м	Затраты на межевание и оформление прав на ЗУ, руб.	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	Разница между КС и затратами на межевание, руб.
67:20:0020102:457	1 Сегмент	75937	51 239,62	38 727,87	-12 511,75
67:17:0090101:11	1 Сегмент	15000	31 705,58	7 650,00	-24 055,58
67:18:0060105:176	1 Сегмент	7500	28 057,68	3 825,00	-24 232,68
67:18:0060105:177	1 Сегмент	20000	42 274,11	10 200,00	-32 074,11

2.13. Расчет 2 СЕГМЕНТА «Среднеэтажная жилая застройка в целом»

Согласно Приложению № 1 Методических указаний оценщиком проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний ко 2 сегменту «Среднеэтажная жилая застройка в целом» относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 42.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
Среднеэтажная жилая застройка в целом	02:050

Количество объектов оценки, отнесенных ко 2 сегменту " Среднеэтажная жилая застройка в целом " – 35 единиц. Кадастровая стоимость земельных участков определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с последовательностью, установленной п. 7.2.2. гл. VII МУ о ГКО.

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно гл. VIII Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом, методом сравнительного анализа продаж.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового

(эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленской области.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” руководствовался следующими критериями:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Так как у объектов оценки разное местоположение, то мы используем 2 эталонных объекта для расчета КС стоимости.

Сравнительный анализ эталонных объектов по Вяземскому району, Дорогобужскому району, Ельнинскому району и по Смоленскому району и объектов – аналогов приведены в таблице 42 и таблице 43.

Таблица 42. Сравнительный анализ эталонного объекта по Смоленскому району и объектов-аналогов

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
<i>Категория земель</i>	<i>Земли промышленности</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>
<i>Разрешенное использование</i>	<i>Под индивидуальное жилищное строительство</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>
<i>Имущественные права на земельный участок</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Условия продажи</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>	<i>Не выявлены</i>
<i>Местоположение</i>	<i>Смоленский р-н, Талашкинское с/п</i>	<i>Смоленский р-н, д.Бобыри, к/п Просторный</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, д. Фленово</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, Фленово</i>	<i>Смоленский р-н, п. Талашкино, уч. №914</i>
<i>Транспортная доступность</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>
<i>Форма земельного участка</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>
<i>Рельеф</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>
<i>Площадь земельного участка, кв.м.</i>	<i>1100</i>	<i>1140</i>	<i>1300</i>	<i>1800</i>	<i>1400</i>	<i>1400</i>	<i>980</i>	<i>1350</i>	<i>1000</i>
<i>Наличие инженерных</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>	<i>Коммуникации рядом</i>

коммуникаций									
Время продажи	Январь 19	Август 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Сентябрь 18	Октябрь 18	Ноябрь 18	Сентябрь 18
Источник информации		www.avito.ru Агентство недвижимости "Город 67" 8(950)705-98-28	www.avito.ru Объявление 8(920)660-21-80	www.avito.ru Объявление 8(920)660-19-57	www.avito.ru Объявление 8(920)660-21-32	www.avito.ru Объявление 8(910)460-46-77	www.avito.ru Объявление 8(915)098-27-10	www.avito.ru Объявление 8(920)660-20-92	www.avito.ru Объявление 8(919)046-91-44
Единица сравнения	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.
Цена предложения, руб.	Определяется	100 000	115 000	160 000	125 000	125 000	90 000	130 000	100 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	87,72	88,46	88,89	89,29	89,29	91,84	96,30	100,00

Таблица 43. Сравнительный анализ эталонного объекта по Вяземскому району, Дорогобужскому району, Ельнинскому району и объектов-аналогов

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Категория земель	Земли промышленно-коммунальные	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под индивидуальное жилищное строительство	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Имущественные права на	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

земельный участок											
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение	Сафоновский р-н	Сафоновский р-н, д.Демьянково	Ярцевский р-н, Капыревицина	Ярцевский р-н, д. Новое Петрово, ул. Спортивная	Вяземский р-н, д. Старые нивки 67:02:00000 00:1250	Ярцевский р-н, д. Петрово, ул. Луговая	Ярцевский р-н, д. Сапрыкино-2, ул. Центральная, д. 2а	Ярцевский р-н, Петрово	Вяземский р-н, д. Красный холм	Ярцевский р-н, д. Дуброво, ул. Южная, д.58	Вяземский р-н, д. Комягино
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Форма земельного участка	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной
Рельеф	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный
Площадь земельного участка, кв.м.	1100,00	1600,0	2500,0	2500,0	3000,0	1900,00	2300,00	2500,00	3000,00	1200,00	3000,00
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Время продажи	Январь 19	Октябрь 18	Сентябрь 18	Октябрь 18	Сентябрь 18	Ноябрь 18	Май 18	Август 18	Сентябрь 18	Декабрь 18	Сентябрь 18

<i>Источник информации</i>		<i>www.avito.ru</i> <i>Объявление</i> <i>8(951)707-91-35</i> <i>Алена</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>Агентство</i> <i>недвижимости</i> <i>8(950)702-78-28</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>и</i> <i>Объявление</i> <i>8(951)696-15-90</i> <i>Ольга</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>Объявление</i> <i>8(904)363-33-27</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>Объявление</i> <i>8(951)697-53-58</i> <i>Анастасия</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>и</i> <i>Объявление</i> <i>8(900)219-78-56</i> <i>Егор</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>и</i> <i>Объявление</i> <i>8(951)693-58-84</i> <i>Мария</i> <i>Роман</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>и</i> <i>Объявление</i> <i>8(903)698-44-92</i> <i>Юлия</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>и</i> <i>Объявление</i> <i>8(910)723-75-67</i> <i>Алена</i>	<i>www.avito.ru</i> <i>и</i> <i>Объявление</i> <i>8(910)765-01-98</i> <i>Александр</i>
<i>Единица сравнения</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>
<i>Цена предложения, руб.</i>	<i>Определяется</i>	<i>60 000</i>	<i>99 000</i>	<i>100 000</i>	<i>125 000</i>	<i>80 000</i>	<i>100 000</i>	<i>120 000</i>	<i>150 000</i>	<i>60 000</i>	<i>150 000</i>
<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Определяется</i>	<i>37,50</i>	<i>39,60</i>	<i>40,00</i>	<i>41,67</i>	<i>42,11</i>	<i>43,48</i>	<i>48,00</i>	<i>50,00</i>	<i>50,00</i>	<i>50,00</i>

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок типового (эталонного) объекта

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

Корректировка на торг.

Корректировка на имущественные права.

Корректировка на время продажи.

Корректировка на категорию земли.

Корректировка на разрешенное использование.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка на рельеф.

Корректировка на форму участка.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка на инженерные коммуникации.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование корректировок типового (эталонного) объекта

Корректировка на торг. Корректировка на «уторгование» отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах купли-продажи (цены сделок являются коммерческой

тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка применялась исходя из того предположения, что цена предложения объекта недвижимости, как правило, выше величины сделки купли-продажи. Корректировка на торг определена в размере -9,3% (среднее значение), в соответствии с данными таблицы 121, стр. 253. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Корректировка на имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для сравниваемых объектов равна нулю, так как объекты – аналоги и объект оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение пользование).

Корректировка на время продажи. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на категорию земли. Согласно п.9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на разрешенное использование. Разрешенное использование объектов - аналогов сходно с объектом оценки. Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение. Земельные участки – типовые (эталонные) объекты и земельные участки объекты аналоги расположены в пределах области. Корректировка не проводилась, поскольку месторасположение оцениваемого земельного участка равноценно с месторасположением объектов-аналогов.

Корректировка на транспортную доступность. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на рельеф. Объект оценки и объекты аналоги имеют равные параметры по данному фактору, корректировку не вводим.

Корректировка на форму земельного участка. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на инженерные коммуникации. Объект оценки и объекты аналоги имеют равные параметры по данному фактору, корректировку не вводим.

Корректировка на площадь земельного участка. Объект оценки и объекты – аналоги имеют различные площади. Согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер земельные участки под ИЖС подразделяются на группы:

1. Земельные участки площадью менее 1500 кв.м.
2. Земельные участки площадью от 1500 кв.м до 3000 кв.м.
3. Земельные участки площадью от 3000 кв.м до 6000 кв.м.
4. Земельные участки площадью от 6000 кв.м до 10000 кв.м.
5. Земельные участки площадью более 10000 кв.м.

Типовой (эталонный) объект по Смоленскому району и объекты – аналоги № 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 имеют площади менее 1500 кв.м и попадают в 1 группу. Объект аналог № 3 имеет площадь от 1500 кв.м до 3000 кв.м попадает во 2 группу, для него необходимо применить корректировку в размере 6%. Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 51, стр. 107. «Справочник

оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Типовой (эталонный) объект по Смоленской области и объект – аналог № 9 имеют площади менее 1500 кв.м и попадают в 1 группу. Объекты аналоги № 1, 2, 3, 4, 4, 6, 7, 8, 10 имеют площадь от 1500 кв.м до 3000 кв.м и попадают во 2 группу, для них необходимо применить корректировку в размере 6%. Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 51, стр. 107. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Таблица № 44. Корректировка цен объектов-аналогов при оценке типового (эталонного) земельного участка по Смоленскому району

<i>Характеристики</i>	<i>Эталонный объект</i>	<i>Аналог № 1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>	<i>Аналог № 4</i>	<i>Аналог № 5</i>	<i>Аналог № 6</i>	<i>Аналог № 7</i>	<i>Аналог № 8</i>
<i>Стоимость 1 кв.м, руб.</i>	<i>Определяется</i>	87,72	88,46	88,89	89,29	89,29	91,84	96,30	100,00
<i>Условия продажи</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>	<i>Рыночные (предложение)</i>
<i>Корректировка на торг, %</i>		-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70
<i>Имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Корректировка на имущественные права, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70
<i>Время продажи</i>	<i>Январь 19</i>	<i>Август 18</i>	<i>Ноябрь 18</i>	<i>Ноябрь 18</i>	<i>Ноябрь 18</i>	<i>Сентябрь 18</i>	<i>Октябрь 18</i>	<i>Ноябрь 18</i>	<i>Сентябрь 18</i>
<i>Корректировка на время продажи, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70
<i>Категория земли</i>	<i>Земли промышленности</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>
<i>Корректировка на категорию земли, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70

<i>Разрешенное использование</i>	<i>Под индивидуальное жилищное строительство</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>	<i>Под ИЖС</i>
<i>Корректировка на разрешенное использование, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70
<i>Местоположение</i>	<i>Смоленский р-н, Талашкинское с/п</i>	<i>Смоленский р-н, д.Бобыри, к/п Просторный</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, д. Фленово</i>	<i>Смоленский р-н, п. Лубня</i>	<i>Смоленский р-н, Фленово</i>	<i>Смоленский р-н, п. Талашкино, уч. №914</i>
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00
<i>Транспортная доступность</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>
<i>Корректировка на транспортную доступность, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00
<i>Рельеф</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>	<i>Спокойный</i>
<i>Корректировка на рельеф, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00
<i>Форма участка</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>	<i>Близкая к правильной</i>
<i>Корректировка на форму участка, %</i>		0	0	0	0	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00
Площадь земельного участка, кв.м.	1 100	1 140	1 300	1 800	1 400	1 400	980	1 350	1 000
Корректировка на общую площадь, %		0	0	6	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	85,86	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	85,86	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица № 45. Корректировка цен объектов-аналогов при оценке типового (эталонного) земельного участка по Вяземскому району, Дорогобужскому району, Ельнинскому району

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	37,50	39,60	40,00	41,67	42,11	43,48	48,00	50,00	50,00	50,00
Условия продажи	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Корректировка на торг, %		-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Корректировка на имущественные права, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Время продажи	Январь 19	Октябрь 18	Сентябрь 18	Октябрь 18	Сентябрь 18	Ноябрь 18	Май 18	Август 18	Сентябрь 18	Декабрь 18	Сентябрь 18
Корректировка на время продажи, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Категория земли	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земли, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Разрешенное использование	Под индивидуальное жилищное строительство	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Местоположение	Сафоновский р-н	Сафоновский р-н, д.Демьяново	Ярцевский р-н, Капыревщина	Ярцевский р-н, д. Новое Петрово, ул. Спортивная	Вяземский р-н, Старые нивки 67:02:000000 0:1250	Ярцевский р-н, Петрово, ул. Луговая	Ярцевский р-н, д. Сапрыкино-2, ул. Центральная, д. 2а	Ярцевский р-н, Петрово	Вяземский р-н, д. Красный холм	Ярцевский р-н, д. Дуброво, ул. Южная, д.58	Вяземский р-н, д. Комягино
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Рельеф	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный
Корректировка на рельеф, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Форма участка	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной
Корректировка на форму участка, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Площадь земельного участка, кв.м.	1 100,00	1600,0	2500,0	2500,0	3000,0	1900,0	2300,0	2500,0	3000,0	1200,0	3000,0
Корректировка на общую площадь, %		6	6	6	6	6	6	6	6	0	6
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		36,04	38,16	38,16	40,28	40,28	42,40	46,64	49,82	47,00	50,88
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		36,04	38,16	38,16	40,28	40,28	42,40	46,64	49,82	47,00	50,88

Таблица № 46. Итоговая стоимость эталонного объекта

<i>Наименование объекта оценки</i>	Общая площадь, кв.м.	УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)	Стоимость участка, руб.
<i>Эталонный объект по Смоленскому району</i>	1 100,00	84,23	92 653
<i>Эталонный объект по Вяземскому району, Дорогобужскому району, Ельнинскому району</i>	1 100,00	42,97	47 267

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее стоимость 1 кв.м типового (эталонного) объекта распространим на всю совокупность оцениваемых объектов путем внесения корректировок на различия в характеристиках и скорректируем их по отличиям от эталонного объекта характеристикам.

Объекты оценки у нас имеют разрешенное использование «Среднеэтажная жилая застройка в целом» а эталонный объект «Под индивидуальное жилищное строительство», для этого мы применяем коэффициент 1,5 в соответствии с данными таблицы 82, стр. 198 согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Так как для расчета типового (эталонного) объекта уже учтены все корректировки, то для расчета объектов оценки мы используем только корректировку на общую площадь.

Корректировка на площадь земельного участка. Объекты оценки и типовой (эталонный) объект –имеют различные площади. Для них мы применяем корректировку согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер земельные участки под сельскохозяйственное использование подразделяются на группы:

1. Земельные участки площадью менее 1500 кв.м.
2. Земельные участки площадью от 1500 кв.м до 3000кв.м.
3. Земельные участки площадью от 3000 кв.м до 6000 кв.м.
4. Земельные участки площадью от 6000 кв.м до 10000 кв.м.
5. Земельные участки площадью более 10000 кв.м.

Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 51, стр. 107. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

В результате проведенных расчетов и вводимых корректировок рассчитана стоимость 1 кв.м. типового (эталонного) объекта недвижимости по Смоленскому району, равная **126,35 руб./кв.м.**, стоимость 1 кв.м. типового (эталонного) объекта недвижимости по Смоленской области, равная **64,46 руб./кв.м.**

Таблица № 47. Итоговая стоимость эталонного объекта с кодом расчета 02:050

<i>Наименование объекта оценки</i>	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. руб.
<i>Эталонный объект по Смоленскому району</i>	1 100,00	126,35
<i>Эталонный объект по Вяземскому району, Дорогобужскому району, Ельнинскому району</i>	1 100,00	64,46

Краткая характеристика эталонного объекта: местоположение – Смоленская область, площадь менее 1500 кв.м, коммуникации отсутствуют.

Внесение корректировок и расчет приведены в отчете и таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости».

Определение кадастровой стоимости земельного участка, отнесенных к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с кодом расчета вида использования: 02:011; 02:021; 02:013; 13:011.

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Таблица 48. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета вида использования 02:050

Кадастровый номер	Вид использования ОН	Площадь, кв. м	Район (обл)	Удельный показатель эталонного объекта, руб./кв. м	Корректировка на площадь МЖС	Скорректированный УПКС, руб. / кв. м	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.
67:08:0010135:10	02:050	2850	Ельнинский	64,46	1	64,46	183711
67:08:0010135:14	02:050	2838	Ельнинский	64,46	1	64,46	182937,48
67:08:0010135:15	02:050	2083	Ельнинский	64,46	1	64,46	134270,18
67:08:0010135:16	02:050	1880	Ельнинский	64,46	1	64,46	121184,8
67:08:0010135:17	02:050	3488	Ельнинский	64,46	1	64,46	224836,48
67:08:0010135:18	02:050	2442	Ельнинский	64,46	1	64,46	157411,32
67:08:0010135:25	02:050	2348	Ельнинский	64,46	1	64,46	151352,08
67:02:3150101:5	02:050	170406	Вяземский	64,46	0,69	44,48	7579658,88
67:02:3150201:8	02:050	52494	Вяземский	64,46	0,69	44,48	2334933,12
67:02:3150201:9	02:050	35	Вяземский	64,46	1	64,46	2256,1
67:18:0030201:559	02:050	2520	Смоленский	126,35	1	126,35	318402
67:06:0060201:58	02:050	1305	Дорогобужский	64,46	1	64,46	84120,3
67:06:0060201:59	02:050	1833	Дорогобужский	64,46	1	64,46	118155,18
67:06:0060201:60	02:050	2418	Дорогобужский	64,46	1	64,46	155864,28
67:06:0060201:54	02:050	1722	Дорогобужский	64,46	1	64,46	111000,12
67:06:0060201:55	02:050	2453	Дорогобужский	64,46	1	64,46	158120,38
67:06:0060201:56	02:050	2123	Дорогобужский	64,46	1	64,46	136848,58
67:06:0060201:57	02:050	1557	Дорогобужский	64,46	1	64,46	100364,22
67:02:3150101:6	02:050	26582	Вяземский	64,46	0,74	47,7	1267961,4
67:02:3150101:7	02:050	8075	Вяземский	64,46	0,9	58,01	468430,75
67:02:3150101:8	02:050	4232	Вяземский	64,46	1	64,46	272794,72
67:02:3150101:9	02:050	3917	Вяземский	64,46	1	64,46	252489,82
67:02:3150201:6	02:050	52529	Вяземский	64,46	0,69	44,48	2336489,92
67:02:3150201:7	02:050	4924	Вяземский	64,46	1	64,46	317401,04
67:08:0010135:11	02:050	2624	Ельнинский	64,46	1	64,46	169143,04
67:08:0010135:12	02:050	2835	Ельнинский	64,46	1	64,46	182744,1
67:08:0010135:13	02:050	2357	Ельнинский	64,46	1	64,46	151932,22
67:08:0010135:19	02:050	2739	Ельнинский	64,46	1	64,46	176555,94
67:08:0010135:20	02:050	1527	Ельнинский	64,46	1	64,46	98430,42
67:08:0010135:21	02:050	3131	Ельнинский	64,46	1	64,46	201824,26

67:08:0010135:22	02:050	2112	Ельнинский	64,46	1	64,46	136139,52
67:08:0010135:23	02:050	2176	Ельнинский	64,46	1	64,46	140264,96
67:08:0010135:24	02:050	2584	Ельнинский	64,46	1	64,46	166564,64
67:08:0010135:8	02:050	2789	Ельнинский	64,46	1	64,46	179778,94
67:08:0010135:9	02:050	1976	Ельнинский	64,46	1	64,46	127372,96

Согласно приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» с кодом расчета вида использования: 02:050; приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Эталонный расчет 2 СЕГМЕНТ.

2.14. Расчет 3 СЕГМЕНТА «Общественное использование»

Согласно главы IX, п. 9.2.2.6.1. Методических указаний к земельным участкам сегмента «Общественное использование» относятся следующие коды расчета видов использования земельных участков: 01:143; 03:010; 03:013; 03:020; 03:021; 03:022; 03:023; 03:030; 03:031; 03:032; 03:033; 03:034; 03:035; 03:040; 03:041; 03:042; 03:050; 03:051; 03:052; 03:060; 03:061; 03:062; 03:065; 03:070; 03:071; 03:072; 03:073; 03:080; 03:081; 03:082; 03:083; 03:090; 03:091; 03:092; 03:100; 03:101; 03:102; 03:103; 03:104; 05:010; 05:011; 05:012; 05:020; 05:021; 05:051; 07:021; 07:022; 08:022; 08:030; 08:041; 09:030.

Согласно приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 3 сегменту «Общественное использование», относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 49.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"	03:000
Социальное обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат)	03:021
Бытовое обслуживание. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Бани.	03:032
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Похоронные бюро	03:035
Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042	03:040
Стационарное медицинское обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи	03:042
Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии,	03:050

профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052	
Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев	03:061
Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома)	03:071
Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	03:101
Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных	03:103
Спорт в целом. Размещение ОКС в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	05:010
Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских, в том числе пограничных воинских, частей и органов управления ими	08:022

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022.

(3 СЕГМЕНТ «Общественное использование»)

В соответствии с п. 9.2.2.6.2. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

В соответствии с п. 9.2.3. Методических указаний расчет кадастровой стоимости объектов социального назначения необходимо производить с применением понижающей корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости объекта без учета его социальной функции (направленности), рассчитанной на основании процента возможных к коммерческому использованию площадей, объема, иной характеристики (частей) социального объекта относительно полезных площадей, объема, иной характеристики этого объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 3 сегменту «Общественное использование» с кодами расчета вида использования 03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022 определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Общее количество объектов оценки, отнесенных к 3 сегменту «Общественное использование» – 104 единицы.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Определение кадастровой стоимости объектов – оценки предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно VIII главы Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленском районе Смоленской области. Описание типового (эталонного) объекта приведено ниже.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

При выборе единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» руководствовался следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов – аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 50. Описание объектов-аналогов и расчет эталонного объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022.

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район, (5,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, с/п Гнездовское, дер. Ракитня-2 (3,9 км)	Смоленская область, Смоленский район, Плембаза пос. (9,6 км)	Смоленская область, Сафоновский район, р-н Лядно пос. (3,7 км)	Смоленская область, Вяземский район, р-н Панфилово дер. (22,0 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для строительства объектов общественного назначения	Для прочих специальных целей	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	7 500	12 146	5 400	1 200	420 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	28.04.2017	21.06.2018	12.04.2018	28.11.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации		данные Росреестра	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	Определяется	3360000	1000000	250000	8100000
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	276,63	185,19	208,33	192,86
Первая группа элементов сравнения (последовательные (кумулятивные) корректировки)					

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	276,63	185,19	208,33	192,86
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		276,63	185,19	208,33	192,86
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для строительства объектов общественного назначения	Для прочих специальных целей	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Корректировка, коэфф.		0,9767	0,9767	0,9767	0,9767
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	180,87	203,48	188,36
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	180,87	203,48	188,36
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	180,87	203,48	188,36
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	180,87	203,48	188,36

Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %		0	-18	-18	-18
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	148,31	166,85	154,46
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	05.01.2018	03.01.2018	04.01.2018	02.01.2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	148,31	166,85	154,46
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	148,31	166,85	154,46
Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	148,31	166,85	154,46
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	148,31	166,85	154,46
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	148,31	166,85	154,46
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые

	условия либо информация об обременениях арендой	заны особые условия либо информация об обременениях арендой	условия либо информация об обременениях арендой	условия либо информация об обременениях арендой	условия либо информация об обременениях арендой
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		270,19	148,31	166,85	154,46
Площадь участка	7500	12146	5400	1200	420000
Корректировка, коэфф.		1,13	1,00	0,90	1,18
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		305,31	148,31	150,17	182,26
Корректировка на уровень развития района, коэфф.		1,00	1,00	1,0135	0,8242
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		305,31	148,31	150,17	182,26
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		305,31	148,31	150,17	182,26
Цена с учетом корректировки по последовательным элементам 1 кв. м, руб.		305,31	148,31	150,17	182,26
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки). Корректировка на местоположение					
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Стоимость 1 кв. м. до корректировки	Определяется	305,31	148,31	152,20	150,21
Расстояние до административного центра, км	5,0	3,9	9,6	3,7	22,0
Расстояние до административного центра (код)	6	6	5	6	3
Модельная стоимость, 1 кв. м, руб.	166,79	166,79	139,21	166,79	84,06
Корректировка		0,00%	19,81%	0,00%	98,42%
Цена с учетом корректировки, 1 кв. м., руб.		305,31	177,69	152,20	298,06
УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)		233,32			

Внесение корректировок для типового (эталонного) объекта

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение). ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” при расчете типового (эталонного) объекта для объектов оценки с кодами расчета вида использования 03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022 согласно п. 9.2.3. Методических указаний принял понижающую корректировку в размере 0,9767 (коэфф.), где:

$$1,61 * 0,6066 = 0,9767;$$

1,61 – поправочный коэффициент от индустриальной застройки к офисно-торговой застройке. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород - 2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 198).

Таблица 51. Значения корректирующих коэффициентов

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
Объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

0,6066 - поправочный коэффициент от офисно торговой застройки к земельным участкам предназначенных для строительства социально-значимых объектов (расчет сотрудников Учреждения). Расчет и описание поправочного коэффициента приведено ниже.

На основании данных коммерческой организации Ассоциации рынка недвижимости СТАТРИЕЛТ были использованы, рассчитанные отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки⁷.

Ниже в таблице представлены средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Таблица 52. Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал (по состоянию на 01.01.2019)

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам

⁷ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1697-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

				земельных участков
Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основе торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержаниеданного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.9	4.0			
Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (- под коммерческие офисы)	4.1	0,60	1,56	1,06
Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (подторговые центры, гипермаркеты)	4.2	0,46	1,74	1,07
Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,53	1,77	1,12
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (под торговые центры)	4.4	0,58	1,63	1,08
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,79	1,40	1,08
Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,61	1,36	0,97
Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,68	1,27	0,96

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8	0,64	1,47	1,04
Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9	0,36	1,01	0,67
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен земельных участков с кодами 4.1-4.9				1,0056
Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10	3.0			
Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1	0,30	1,04	0,65
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществля-	3.2	-	-	-

ется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам				
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	3.3	0,31	1,23	0,71
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)	3.4	0,27	1,07	0,62
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5	0,26	0,77	0,50
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6	0,20	1,03	0,56
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7	-	-	-
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.8	-	-	-

размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку				
Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9	-	-	-
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	3.10	-	-	-
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен земельных участков с кодами 3.1-3.10				0,6100

Таким образом, на основании вышеприведенной таблицы корректировка составит:

Таблица 53.

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Расчет корректировки
Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10	0,6100	0,6100/1,0056 = 0,6066
Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основе торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержаниеданного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.9	1,0056	

Источник информации: расчеты сотрудников Учреждения.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%,

так как объекты-аналоги и эталонный объект (объект оценки) подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг определена со знаком «минус» в размере 18% (среднее значение). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 54.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 55. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.

График регрессионной функции

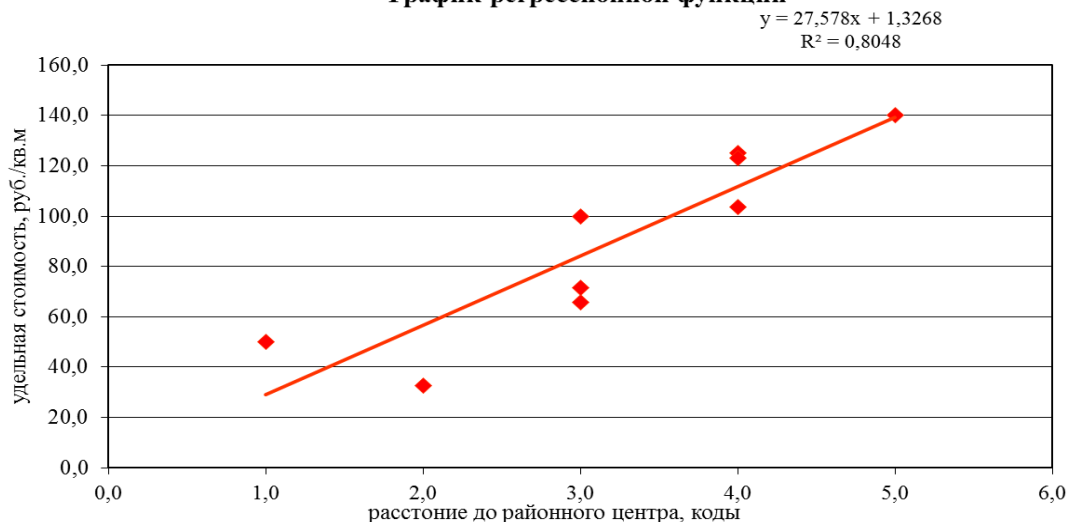


График 1.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют электроснабжение. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 56. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у эталонного объекта (объекта оценки) и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 57.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25

Шумяцкий район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 58.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумяцкий район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 59.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершицкий район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумяцкий район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%

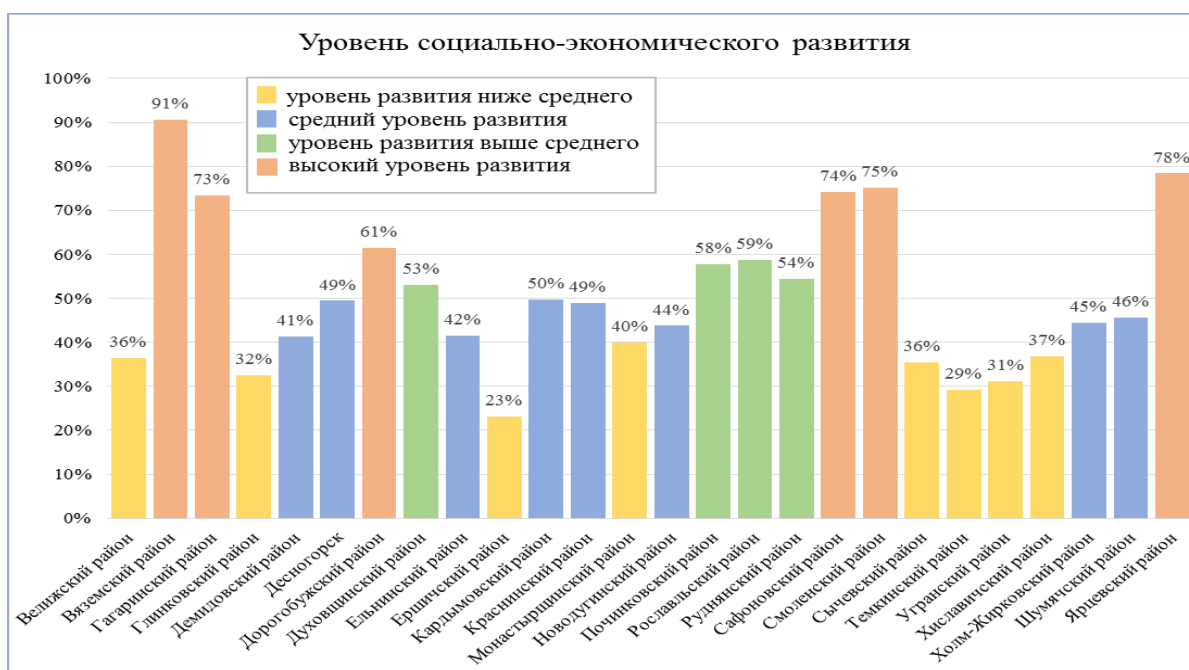


Диаграмма 5.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 60.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершицкий район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумяцкий район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе сделок купли-продажи сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнение их с объектом оценки, и во внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и эталонным объектом (объектом оценки). В результате установлена продажная цена каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки.

По итогам произведенного расчета на основании 4-х объектов аналогов и введения всех вышеуказанных корректировок была рассчитана стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022, равная – 233,32 руб.

Используя полученную стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта, имеющего определенную совокупность характеристик, которые описывались ранее, распространим на объекты оценки и скорректируем их по отличиям от эталонного объекта характеристикам.

Внесение корректировок для объектов оценки

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним

из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 61. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 2.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, при наличии инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и эталонного объекта (объекта оценки), корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электроснабжения, вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 62. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,12	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,08	1,32

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 63. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 64.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625

Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 65.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 66.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершицкий район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумяцкий район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 6.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 67.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновоский район	0,9867
Смоленский район	1,0000

Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 3 сегменту «Общественное использование» с кодами расчета вида использования: 03:021; 03:032; 03:035; 03:040; 03:042; 03:050; 03:061; 03:071; 03:101; 03:103; 05:010; 08:022 приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Эталонный расчет 3 СЕГМЕНТ.

2.15. Расчет 4 СЕГМЕНТА «Предпринимательство»

Согласно главы IX, п. 9.2.2.6.1. IX Методических указаний к земельным участкам сегмента «Предпринимательство» относятся следующие коды расчета видов использования земельных участков: 01:183; 02:017; 02:053; 02:063; 03:063; 03:064; 04:010; 04:020; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:081; 04:082; 04:083; 04:084; 04:096; 04:100; 05:013; 05:050; 08:021.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 4 сегменту «Предпринимательство», относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 68.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"	04:000
Деловое управление. Размещение ОКС с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	04:010
Рынки. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	04:030
Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	04:040
Банковская и страховая деятельность. Размещение ОКС, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	04:050
Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	04:060
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов	04:080
Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса	04:096
Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	08:021

**1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021.
(4 СЕГМЕНТ «Предпринимательство»)**

В соответствии с п. 9.2.2.6.2. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 4 сегменту «Предпринимательство» с кодами расчета вида использования 04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021 определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Общее количество объектов оценки, отнесенных к 4 сегменту «Предпринимательство» – 92 единицы.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Определение кадастровой стоимости объектов – оценки предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно VIII главы Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленском районе Смоленской области. Описание типового (эталонного) объекта приведено ниже.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

При выборе единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» руководствовался следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов – аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 69. Описание объектов-аналогов и расчет эталонного объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район (5 км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Станички (9,4 км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Нагать (17,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, 900 м от а/д М-1 (14,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, р-н дер. Деменщина (11,0 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для строительства объектов торговли	Под промышленные цели	Под промышленные цели д	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	7 500	8 000	22 000	12 000	4 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	25.05.2018	03.11.2018	06.11.2018	26.10.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено

Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	Определяется	2499000	7000000	3200000	1550000
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	312,38	318,18	266,67	387,50
Первая группа элементов сравнения (последовательные (кумулятивные) корректировки)					
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	312,38	318,18	266,67	387,50
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		312,38	318,18	266,67	387,50
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для строительства объектов торговли	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Корректировка, коэфф.		1,61	1,61	1,61	1,61
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		502,92	512,27	429,33	623,88
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		502,92	512,27	429,33	623,88
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		502,92	512,27	429,33	623,88
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		502,92	512,27	429,33	623,88
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %		-18	-18	-18	-18
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	420,06	352,05	511,58
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	05.01.2018	03.01.2018	04.01.2018	02.01.2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	420,06	352,05	511,58
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	420,06	352,05	511,58

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	420,06	352,05	511,58
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	420,06	352,05	511,58
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	420,06	352,05	511,58
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	420,06	352,05	511,58
Площадь участка	7500	8000	22000	12000	4000
Корректировка, коэфф.		1,00	1,13	1,13	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	474,67	397,82	460,42
Корректировка на уровень развития района, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	474,67	397,82	460,42
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		412,40	474,67	397,82	460,42
Цена с учетом корректировки по последовательным элементам 1 кв. м, руб.		412,40	474,67	397,82	460,42
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки). Корректировка на местоположение					
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Стоимость 1 кв. м. до корректировки	Определяется	412,40	474,67	397,82	460,42
Расстояние до административного центра, км	5,0	9,4	17,0	14,0	11,0
Расстояние до административного центра (код)	6	5	4	4	4
Модельная стоимость, 1 кв. м, руб.	166,79	139,21	111,64	111,64	111,64
Корректировка		19,81%	49,41%	49,41%	49,41%
Цена с учетом корректировки, 1 кв. м., руб.		494,09	709,19	594,37	687,89
УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)		621,38			

Внесение корректировок для типового (эталонного) объекта

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение). ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» при расчете типового (эталонного) объекта принял повышающую корректировку в размере 1,61 (коэфф.) к объектам аналогам, так как они относятся к индустриальной застройке. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 198).

Таблица 70. Значения корректирующих коэффициентов

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
Объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута

и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект – ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и эталонный объект (объект оценки) подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 71.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%

4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 72. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.

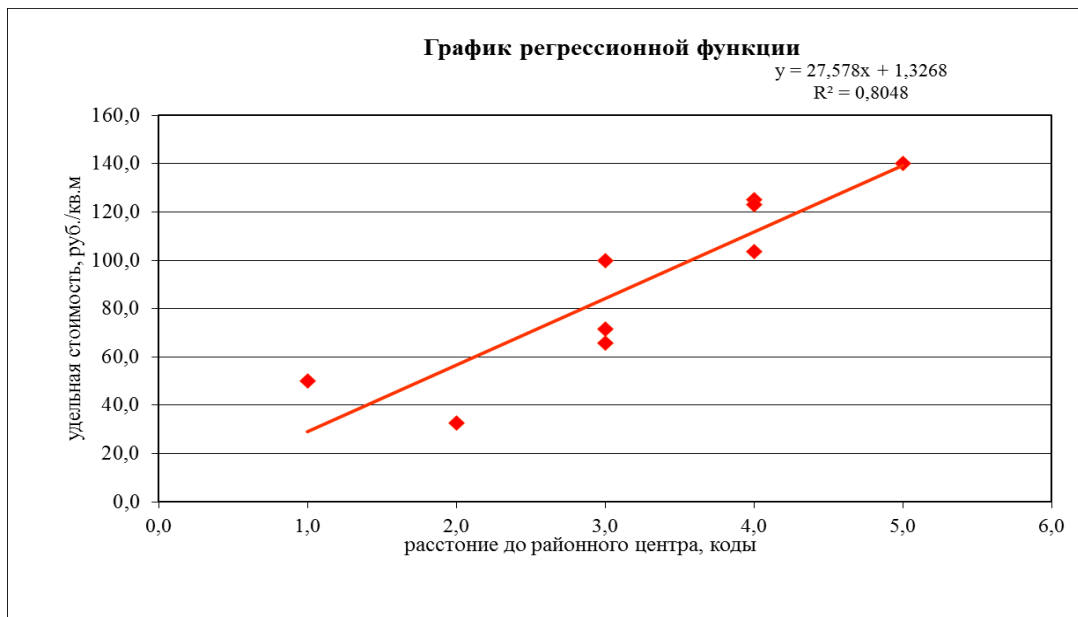


График 3.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют электроснабжение. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у эталонного объекта (объекта оценки) и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 74.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875

Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 75.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326

Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 76.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%

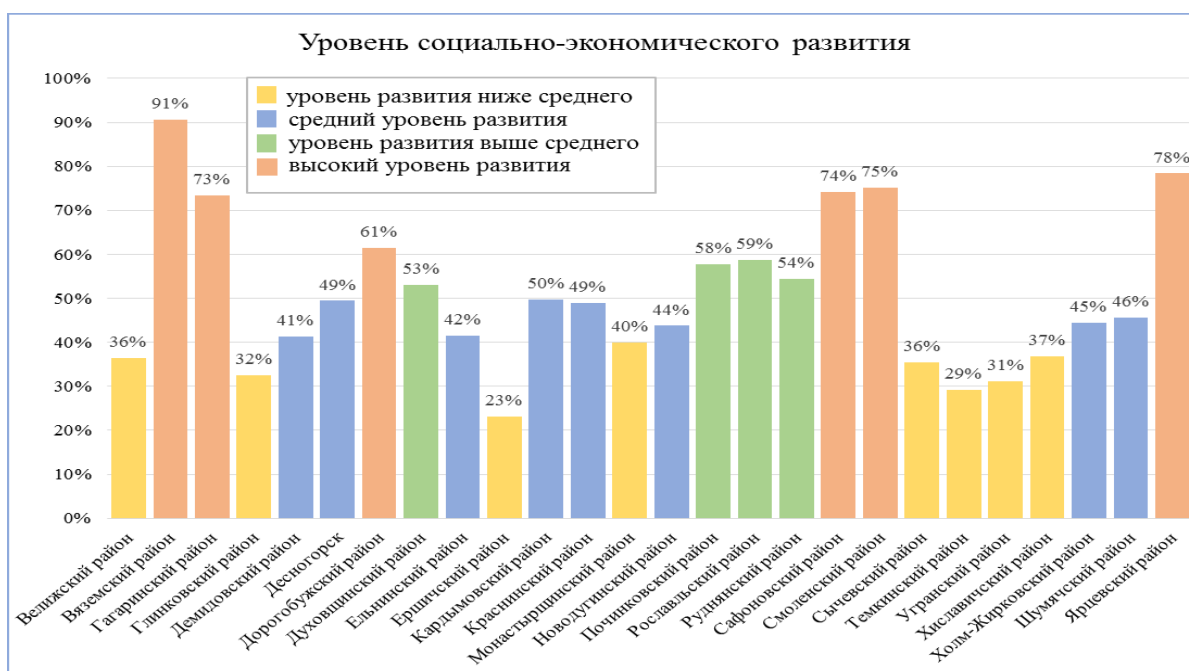


Диаграмма 7.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 77.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867

Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе сделок купли-продажи сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнение их с объектом оценки, и во внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и эталонным объектом (объектом оценки). В результате установлена продажная цена каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки.

По итогам произведенного расчета на основании 4-х объектов аналогов и введения всех вышеуказанных корректировок была рассчитана стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021, равная – 621,38 руб.

Используя полученную стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта, имеющего определенную совокупность характеристик, которые описывались ранее, распространим на объекты оценки и скорректируем их по отличиям от эталонного объекта характеристикам.

Внесение корректировок для объектов оценки

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 78. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.

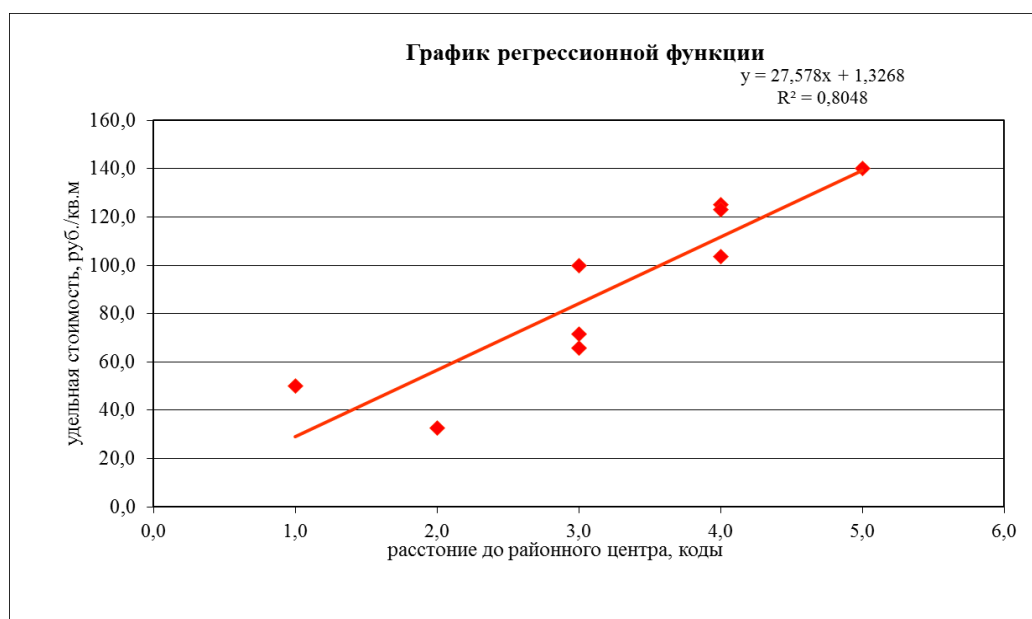


График 4.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций).

Важным

ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и эталонного объекта (объекта оценки), корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электроснабжения, вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 79. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,12	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных	1,19	1,08	1,32

участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)			
---	--	--	--

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 80. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 81.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375

Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 82.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649

Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 83.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%

Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 8.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 84.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867

Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 4 сегменту «Предпринимательство» с кодами расчета вида использования: 04:000; 04:010; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:096; 08:021 приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Эталонный расчет 4 СЕГМЕНТ.

2.16. Расчет 5 СЕГМЕНТА «Отдых (рекреация)»

Согласно главы IX, п. 9.2.2.6.1. Методических указаний к земельным участкам сегмента «Предпринимательство» относятся следующие коды расчета видов использования земельных участков: 02:040; 04:070; 04:097; 05:014; 05:022; 05:030; 08:040; 09:021; 09:023.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 5 сегменту "Отдых (рекреация)", относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 85.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	05:000
Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030	04:070
Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса	04:097
Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей	05:022
Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова	05:030
Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения	09:021

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021. 5 СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"

В соответствии с п. 9.2.2.6.2. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с кодами расчета вида использования 04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021 определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Общее количество объектов оценки, отнесенных к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» – 103 единицы.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Определение кадастровой стоимости объектов – оценки предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно VIII главы Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом, методом сравнительного анализа продаж.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленском районе Смоленской области. Описание типового (эталонного) объекта приведено ниже.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

При выборе единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» руководствовался следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов – аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 86. Описание объектов-аналогов и расчет эталонного объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021.

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район (5 км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Станички (9,4 км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Нагать (17,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, 900 м от а/д М-1 (14,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, р-н дер. Деменщина (11,0 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-

	роны, безопасности и земли иного специального назначения	роны, безопасности и земли иного специального назначения	роны, безопасности и земли иного специального назначения	роны, безопасности и земли иного специального назначения	роны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для размещения объектов рекреационного назначения	Под промышленные цели	Под промышленные цели д	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	7 500	8 000	22 000	12 000	4 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	25.05.2018	03.11.2018	06.11.2018	26.10.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	Определяется	2499000	7000000	3200000	1550000
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	312,38	318,18	266,67	387,50

Первая группа элементов сравнения (последовательные (кумулятивные) корректировки)					
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	312,38	318,18	266,67	387,50
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		312,38	318,18	266,67	387,50
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для размещения объектов рекреационного назначения	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Корректировка, коэфф.		0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		259,27	264,09	221,33	321,63
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		259,27	264,09	221,33	321,63
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		259,27	264,09	221,33	321,63
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		259,27	264,09	221,33	321,63
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %		-18	-18	-18	-18
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	216,55	181,49	263,73
Условия рынка (изменение цен за период между	01.01.2019	05.01.2018	03.01.2018	04.01.2018	02.01.2018

датами сделки и оценки)					
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	216,55	181,49	263,73
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	216,55	181,49	263,73
Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	216,55	181,49	263,73
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	216,55	181,49	263,73
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	216,55	181,49	263,73
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	216,55	181,49	263,73
Площадь участка	7500	8000	22000	12000	4000
Корректировка, коэфф.		1,00	1,13	1,13	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	244,71	205,09	237,36
Корректировка на уровень развития района, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	244,71	205,09	237,36
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		212,60	244,71	205,09	237,36

Цена с учетом корректировки по последовательным элементам 1 кв. м, руб.		212,60	244,71	205,09	237,36
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки). Корректировка на местоположение					
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Стоимость 1 кв. м. до корректировки	Определяется	212,60	244,71	205,09	237,36
Расстояние до административного центра, км	5,0	9,4	17,0	14,0	11,0
Расстояние до административного центра (код)	6	5	4	4	4
Модельная стоимость, 1 кв. м, руб.	166,79	139,21	111,64	111,64	111,64
Корректировка		19,81%	49,41%	49,41%	49,41%
Цена с учетом корректировки, 1 кв. м., руб.		254,72	365,61	306,41	354,63
УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)		320,34			

Внесение корректировок для типового (эталонного) объекта

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение). ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» при расчете типового (эталонного) объекта принял понижающую корректировку в размере 0,83 (коэфф.) к объектам аналогам, так как они относятся к индустриальной застройке Источником корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 205).

Таблица 87. Значения корректирующих коэффициентов

Цены объектов разного функционального назначения		Аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
Объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и.т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по

правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и эталонный объект (объект оценки) подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 88.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%

6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%
--	-------	-------	-------

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 89. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 5.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций - расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют электроснабжение. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у эталонного объекта (объекта оценки) и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того,

чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 91.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375

Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 92.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 93.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 9.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 94.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершицкий район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумяцкий район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе сделок купли-продажи сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнение их с объектом оценки, и во внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и эталонным объектом (объектом оценки). В результате установлена продажная цена каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки.

По итогам произведенного расчета на основании 4-х объектов аналогов и введения всех вышеуказанных корректировок была рассчитана стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021, равная – 320,34 руб.

Используя полученную стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта, имеющего определенную совокупность характеристик, которые описывались ранее, распространим на объекты оценки и скорректируем их по отличиям от эталонного объекта характеристикам.

Внесение корректировок для объектов оценки

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним

из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 95. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.

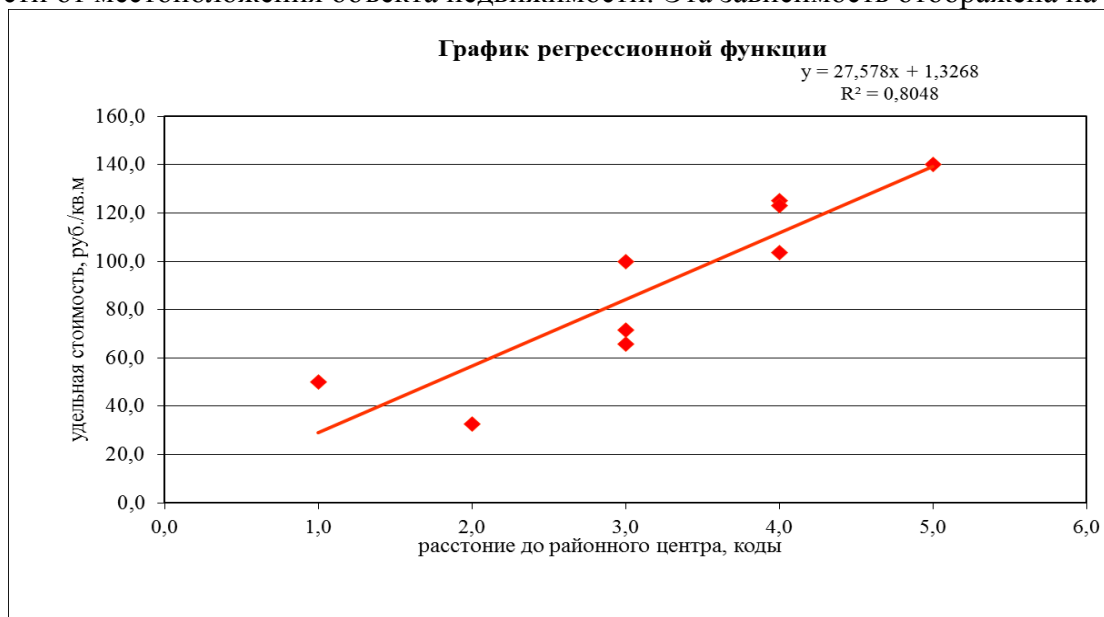


График 6.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и эталонного объекта (объекта оценки), корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электроснабжения, вводится понижающая поправка - 0,8620 (коэфф.) ($1/1,16=0,8620$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 168).

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,03	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,11	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,06	1,32

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 98.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные от-

клонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 99.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 100.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%

Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 10.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 101.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867

Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с кодами расчета вида использования: 04:070; 04:097; 05:022; 05:030; 09:021 приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Эталонный расчет 5 СЕГМЕНТ

2.17. Расчет 6 СЕГМЕНТА «Производственная деятельность»

Согласно главы IX, п. 9.2.2.5.1. Методических указаний к земельным участкам производственной деятельности относятся коды расчета видов использования земельных участков: 01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:102; 01:110; 01:111; 01:112; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 01:182; 03:011; 03:012; 03:093; 04:095; 04:098; 04:099; 05:040; 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014; 06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 06:074; 06:080; 06:090; 06:091; 06:092; 06:093; 06:100; 06:101; 06:110; 06:111; 07:010; 07:011; 07:012; 07:013; 07:014; 07:015; 07:020; 07:030; 07:031; 07:032; 07:040; 07:041; 07:042; 07:050; 07:051; 08:010; 08:012; 08:013; 08:031; 10:011; 10:012; 11:030; 12:001.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 6 сегменту «Производственная деятельность», относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 102.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"	06:000

Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов	01:087
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции	01:088
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:092
Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих	01:100
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:102
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:111
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:112
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	01:150
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты)	03:011
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	03:012
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	03:093
Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	04:095
Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	04:099
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом	06:010
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом	06:011
Недропользование. Размещение ОКС, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	06:013
Тяжелая промышленность. Размещение ОКС горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для	06:020

эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования	
Автомобилестроительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	06:021
Легкая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности	06:030
Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	06:040
Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	06:050
Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	06:060
Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)	06:071
Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012	06:072
Атомная энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	06:074
Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011	06:080
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов	06:090
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	06:092
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефте-	06:093

наливные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газо-перекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей	07:010
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта	07:012
Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	07:013
Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений	07:020
Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение ОКС внутренних водных путей, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	07:030
Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем	07:040
Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	07:050
Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида использования 07:050	07:051
Обеспечение вооруженных сил. Размещение ОКС, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов	08:010
Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен)	10:011
Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032	11:030

Общее количество объектов оценки, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» – 7 504 единицы.

В соответствии с п. 9.2.2.5.2 Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков предполагает следующую последовательность действий:

- 1) группировка земельных участков различных видов использования;
- 2) определение УПКС земельных участков каждой группы (подгруппы);
- 3) расчет кадастровой стоимости земельных участков.

2.17.1. Расчет группы С6Г1

Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:071; 06:072; 07:040; 11:030

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:071; 06:072; 07:040; 11:030, осуществляется Учреждением в соответствии с требованиями главы VIII Указаний в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Под индивидуальной оценкой для целей Указаний понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

Количество объектов – 756 единиц.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложения/сделок сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации позволил выбрать в качестве аналогов земельные участки, наиболее сопоставимые с объектами оценки, поэтому в рамках данного отчета стоимость земельных участков рассчитывается сравнительным подходом.

1. Определение УПКС в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж) проводилось в соответствии со следующим алгоритмом:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение единицы сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения поправок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- внесение поправки по каждому из элементов сравнения в цену каждого аналога, сглаживающей их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выбор объектов-аналогов и их описание

В ходе выполнения работ был проведен анализ рыночной информации. По результатам анализа рыночной информации подобраны сведения о ценах сделок, ценах предложений на незастроенные земельные участки промышленного назначения, как наиболее близкие по виду функционального назначения с объектами оценки и схожие по основным цен образующим факторам с объектами оценки.

В качестве единицы сравнения работниками Учреждения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения работники Учреждения руководствовались следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Ниже в таблице приведено описание объектов-аналогов в рамках индивидуального расчета для земельных участков с кодом вида использования 06:071; 06:072; 07:040; 11:030.

Таблица 103.

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Станички (9,4 км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Нагать (17,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, 900 м от а/д М-1 (14,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, р-н дер. Деменщина (11,0 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Под промышленные цели	Под промышленные цели д	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	8 000	22 000	12 000	4 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки)	25.05.2018	03.11.2018	06.11.2018	26.10.2018

и оценки)				
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	2499000	7000000	3200000	1550000
Цена предложения, руб./кв. м	312,38	318,18	266,67	387,50

В данном Отчете при определении кадастровой стоимости представлено описание моделирования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости от местоположения.

При наличии информации о сделках с объектами-аналогами, оценку рыночной стоимости объекта недвижимости можно получить методами регрессионного анализа, имеющими ряд преимуществ перед другими методами сравнительного подхода. К таким преимуществам, прежде всего, относится возможность контроля адекватности модели при ее построении. Наиболее разработанной теоретически и часто применяемой на практике является линейная регрессия, когда принимается гипотеза об аддитивном характере воздействия ценообразующих факторов, и линейной форме зависимости от них результирующего признака – цены объекта. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (удельный показатель кадастровой стоимости) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости). Общий вид однофакторной модели регрессии следующий:

$$y = a + b * x, \quad (1)$$

где y – зависимая переменная (удельный показатель кадастровой стоимости), x – ценообразующий фактор объектов недвижимости (в данном случае – удаленность от районного центра), a, b – коэффициенты модели.

Подготовка и построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

1) Определение перечня и состава ценообразующих факторов. В данном случае ценнообразующим фактором является местоположение (удаленность от районного центра), характеризующее внешнюю среду объектов недвижимости;

2) Определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с ценообразующим фактором;

3) Определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

4) Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

Требованиям решаемой оценочной задачи к показателям адекватности модели могут удовлетворять несколько регрессионных моделей с различными функциями, описывающими связи результирующего и влияющих признаков. Предпочтение отдают той модели, которая обеспечивает получение несмещенной точечной оценки регрессионного среднего, обладает более узким доверительным интервалом или меньшей ошибкой аппроксимации при обеспечении значимости учтенного моделью фактора. В условиях малой выборки требуемые показатели качества регрессионной модели часто достигаются путем повышения однородности выборки объектов-аналогов. Это обеспечивается подбором близких аналогов с тем, чтобы не учитывать в модели те факторы, значения которых не различаются или их вариации незначительные и не оказывают существенного влияния на вариацию цен объектов выборки. В нашем случае посредством анализа рынка (выявления однородных объектов-аналогов) и корректировок объектов-аналогов в целях приведения к сопоставимому виду, строится модель оценки, зависящая только от одного ценообразующего фактора – удаленность от районного центра. Однородная выборка позволяет повысить располагаемое число степеней свободы и получать обоснованные статистические оценки при относительно небольшом ее объеме – порядка $2 * (N + 1) - 2 * (N + 2)$ аналогов, где N – число учитываемых моделью ценообразующих факторов. В данной ситуации имеется 9 объектов-аналогов, что соответствует минимально необходимому объему выборки $2 * (1 + 2) = 6$.

В результате построения адекватной статистической модели может быть получена зависимость удельного показателя кадастровой стоимости от местоположения. Адекватность (соответствие рассматриваемому рынку) одномерной регрессионной модели оценивается набором показателей, включающих:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;

- логичности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия экономической гипотезе о характере влияния ценообразующего фактора на зависимую переменную;

- соответствия вида функции влияния ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;

- расчетные значения значимости каждого из коэффициентов регрессионного уравнения по t-критерию Стьюдента при требуемом уровне значимости α и числе степеней свободы $(N - m - 1)$;

- по средней ошибке аппроксимации, позволяющей судить о качестве воспроизведения регрессионной моделью рыночных данных;

- по коэффициенту детерминации R^2 , который показывает долю вариации результативного признака y под влиянием факторного признака x ;

- по расчетному значению F-критерия Фишера, которое позволяет оценить уровень значимости уравнения в целом, т. е. указать доверительную вероятность принятия утверждения о том, что хотя бы один из включенных в модель факторов действительно является влияющим.

При сборе, анализе рыночной информации об объектах недвижимости и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Выбросы – это те объекты, которые заведомо по своим удельным ценам не входят в диапазоны, которые указаны в анализе рынка. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляются верхний и нижний пределы стоимости. Одно из основных требований, это равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. Во время построения моделей также могут выявляться объекты-аналоги с противоречивой исходной информацией, которые определяются как выбросы. Так же при совокупном влиянии значений факторов стоимости объекты, которые в общую закономерность не входят помечаются как выбросы.

В качестве единицы сравнения используется удельный показатель кадастровой стоимости – стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная кодировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 104. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

Результаты расчетов ошибки аппроксимации (отклонение модельных значений от фактических) приведены в таблице.

Таблица 105.

х	у	у модельное	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
2,0	32,7	56	-0,30	30,00%
1,0	50,0	29	0,21	21,00%
3,0	65,8	84	-0,19	19,00%
3,0	71,4	84	-0,18	17,69%
3,0	100,0	84	0,16	15,94%
4,0	103,7	112	-0,08	7,65%
4,0	125,0	112	0,11	10,69%
4,0	123,1	112	0,09	9,29%
5,0	140,0	139	0,01	0,56%
Максимальная ошибка				30,00%
Средняя ошибка				14,65%

Исходя из полученных данных можно сказать, что данная модель адекватна по средней ошибке аппроксимации.

Для большей наглядности строится график невязок и относительных погрешностей (ошибок аппроксимации). График невязок дает возможность визуально определить, не обладает ли модель устойчивой тенденцией к недооценке или переоценке объектов на исследуемой выборке. При наличии явного факта недооценки или переоценки объектов соответствующая модель удаляется из последующего рассмотрения. Указанные графики представлены ниже.

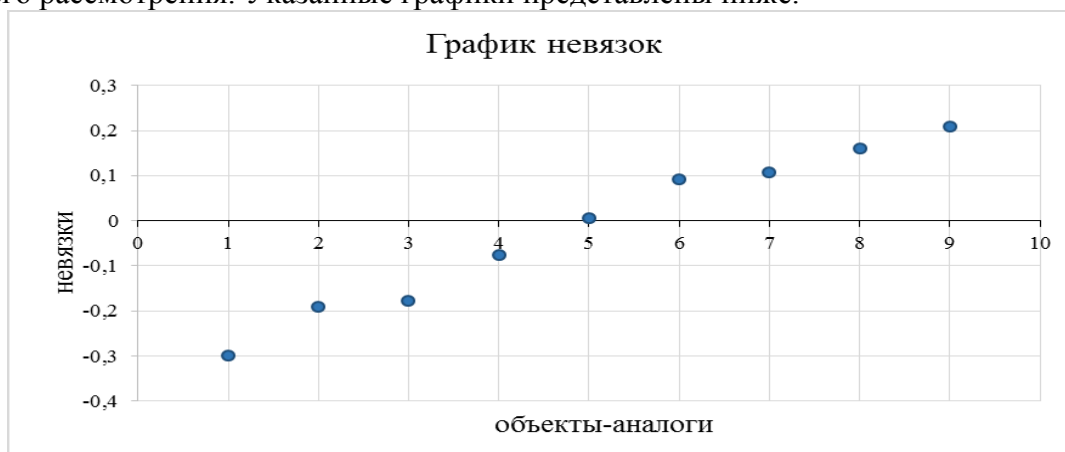




График7. Графики невязок и относительных погрешностей.

Считается, что для данной модели имеет место факт переоценки (недооценки), если отношение модуля суммарной величины невязки на рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной) к среднему значению рыночной стоимости на этой выборке превышает заданный порог, т.е. если справедливо:

$$\frac{\sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} (Y_i - \hat{Y}_i)}{Y_{cp}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{дон}} \quad (2)$$

где $n_{\text{выб}}$ – число объектов в рассматриваемой выборке, $Y_{cp}(n_{\text{выб}})$ – среднее значение рыночной стоимости на этой выборке, $k_{\text{дон}}$ – заданный допустимый порог.

Определяется средняя относительная погрешность оценки по формуле:

$$\delta_{cp} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \hat{Y}_i|}{Y_i} \quad (3)$$

где Y_i – рыночная цена 1 кв. м i -го объекта недвижимости,

\hat{Y}_i – модельная стоимость 1 кв. м i -го объекта недвижимости,

$n_{\text{выб}}$ – количество объектов в рассматриваемой выборке.

В нашем случае средняя относительная погрешность 14,65%, что является допустимым значением.

Определяется среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение), характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен 1 кв. м., по формуле (4):

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{N - m - 1}} \quad (4)$$

В нашем случае данная величина составляет 152,21.

Определяется коэффициент детерминации R^2 на выборке по формуле (5):

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2} \quad (5)$$

где Y_{cp} – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из обучающей выборки, \hat{Y}_i – модельная оценка величины Y_i , на выборке.

В данной ситуации $R^2=0,8048$, что свидетельствует о высоком качестве модели и в соответствии со шкалой Чеддока о сильной связи между переменными.

Статистическая значимость линейного регрессионного уравнения в целом проверяется с помощью статистики Фишера, критическое значение $F_{кр}$, которой зависят от числа используемых факторов, объема выборки, а также заданного уровня значимости. Процедура сводится к проверке нуль-гипотезы о том, что ни один из коэффициентов не равен нулю при заданном уровне значимости $\alpha=0,05$. Если расчетное значение превышает критическое, то гипотеза о несоответствии используемых в модели связей реально существующим отвергается и считают, что уравнение в целом статистически значимо и хорошо соответствует рыночным данным.

Расчетное значение F -критерия Фишера определяется с использованием следующей формулы:

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)}, \quad (6)$$

где N – количество объектов-аналогов в выборке,

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели.

В нашем случае $F_{расч.}=28,87$, $F_{крит.}=5,59$. Таким образом, $28,87 > 5,59$.

Следовательно, можно сделать вывод о статистической значимости модели регрессии.

При проверке достоверности модели проверяется также значимость коэффициентов регрессии. Для этого используется t -критерий Стьюдента.

Экспериментальное значение критерия Стьюдента для оценки значимости коэффициентов регрессии рассчитывается на основе вычисления стандартных (среднеквадратических) отклонений.

Стандартное (среднее квадратическое) отклонение свободного члена линейной регрессии можно рассчитать по формуле:

$$m_a = \sqrt{\frac{\sum(y - \hat{y}_x)^2}{(N-2)} * \frac{\sum x^2}{n * \sum(x - \bar{x})^2}}; \quad m_b = \sqrt{\frac{\sum(y - \hat{y}_x)^2 / (n-2)}{\sum(x - \bar{x})^2}}. \quad (7)$$

В нашем случае $m_a = 0,53$; $m_b = 5,13$.

Оценка значимости модели проводится путем сравнения с величиной случайной ошибки:

$$t_b = \frac{b}{m_b}; \quad t_a = \frac{a}{m_a}. \quad (8)$$

$t_b = 5,37$; $t_a = 2,51$.

Сравнивая фактическое и табличное значение t -статистики принимается или отвергается гипотеза о значимости модели.

Для нахождения табличного значения критерия Стьюдента определяется число степеней свободы по формуле $N - m - 1$, где N – количество объектов-аналогов в выборке, m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели. В нашем случае число степеней свободы $9 - 1 - 1 = 7$. Затем при определенном уровне значимости $\alpha = 0,05$ находим табличное значение.

$t_{табл} = 2,36$.

$t_{табл} < t_b$, $t_{табл} < t_a$.

Следовательно, коэффициенты уравнения регрессии с вероятностью 95% являются надежными.

Таким образом, в результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения. Эта зависимость отражена на графике.

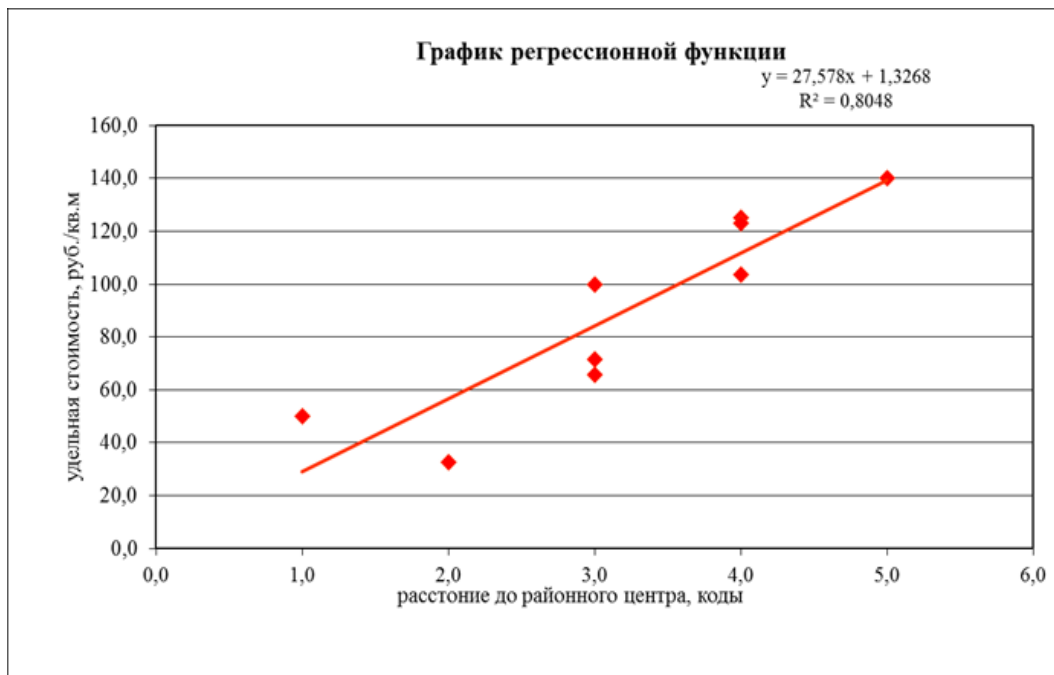


График 8

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и

находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Внесение корректировок в рамках индивидуального расчета

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (разрешенное использование). Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета вида использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и объекты оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг для объектов аналогов определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение) или 0,82 (коэфф.) Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 106.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, объекты не имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км).

В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 107. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 9.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения: при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и объектов аналогов, корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электро-снабжения вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 108. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими	1,16	1,05	1,29

коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)			
--	--	--	--

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов и объектов оценки вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,2
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	> 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у объектов оценки и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию.

Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 110.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 111.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 112.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%

Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 11.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 113.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800

Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования: 06:071; 06:072; 07:040; 11:030, приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Индивидуальный расчет 6 СЕГМЕНТ гр. С6Г1.

2.17.2. Расчет группы С6Г2

**Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования:
06:000; 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150;
06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011**

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:000; 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011, осуществляется в следующем порядке:

- группировка земельных участков на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов;

- определение кадастровой стоимости земельных участков.

1) группировка земельных участков предполагает следующую последовательность действий: определение перечня ценообразующих факторов для земельных участков на уровне населенного пункта, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации; объединение земельных участков в группы (подгруппы) на основе схожести их характеристик; сбор достаточной рыночной информации на земельные участки по каждой из полученных групп (подгрупп);

2) проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели);

3) определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной

стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка, определенных в разрезе ценообразующих факторов, или методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 2-й группе 6 сегмента «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования 06:000; 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011 определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Количество объектов – 778 единиц.

Перечень объектов представлен в приложении 2.3. Отчета «Результаты группировки объектов недвижимости».

В ходе определения стоимости земельных участков, относящихся к 2-й группе 6 сегмента «Производственная деятельность» ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» было принято решение разделить данную группу на две подгруппы:

- 1 подгруппа с кодами расчета вида использования: 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150;

- 2 подгруппа с кодами расчета вида использования: 06:000; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011.

Определение кадастровой стоимости объектов – оценки предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно VIII главы Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом, методом сравнительного анализа продаж.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленском районе Смоленской области.

Описание типового (эталонного) объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150 приведено ниже в таблице 113.

Описание типового (эталонного) объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 06:000; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011 приведено ниже в таблице 114.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

При выборе единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» руководствовался следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов – аналогов приведен в таблицах.

Таблица 114. Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов-аналогов для земельных участков с кодами расчета вида использования 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район (5 км)	Смоленская область, Смоленский район, Рай дер. (12 км)	Смоленская область, Смоленский район, Маркатушино пос. (9,3 км)	Смоленская область, Сафоновский район, р-н Вышегор дер. (20 км)	Смоленская область, Выземский район, Туманово пос. (37 км)	Смоленская область, Сафоновский район, 900 м от а/д М1, р-н Анохово пос. (6,5 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для с/х производства	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели
Общая площадь, кв. м	10 000	6 500	1 000	281 200	13 700	5 100	19 000	92 000	70 000

Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	19.11.2018	19.11.2018	20.08.2018	16.03.2018	29.11.2018	24.08.2018	24.08.2018	09.11.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://rosrealt.ru	https://rosrealt.ru	https://www.avito.ru	
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	Определяется	800 000	140 000	25 500 000	850 000	620 000	1 200 000	5 900 000	5 000 000	
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43	
Первая группа элементов сравнения (последовательные (кумулятивные) корректировки)										
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8	
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43	

Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для с/х производства	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели
Корректировка, коэфф.		0,1455	0,1455	0,1455	0,1455	0,1455	0,1455	0,1455	0,1455
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		17,91	20,37	13,19	9,03	17,69	9,19	9,33	10,39
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректиро-		17,91	20,37	13,19	9,03	17,69	9,19	9,33	10,39

ванная стоимость 1 кв. м, руб.									
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		17,91	20,37	13,19	9,03	17,69	9,19	9,33	10,39
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		17,91	20,37	13,19	9,03	17,69	9,19	9,33	10,39
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %		-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14,68	16,70	10,82	7,40	14,50	7,54	7,65	8,52
Условия	01.01.2019	05.01.2018	03.01.2018	04.01.2018	02.01.2018	06.01.2018	30.11.2018	19.10.2018	30.11.2018

рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)									
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14,68	16,70	10,82	7,40	14,50	7,54	7,65	8,52
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14,68	16,70	10,82	7,40	14,50	7,54	7,65	8,52
Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14,68	16,70	10,82	7,40	14,50	7,54	7,65	8,52
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14,68	16,70	10,82	7,40	14,50	7,54	7,65	8,52

Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14,68	16,70	10,82	7,40	14,50	7,54	7,65	8,52
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14,68	16,70	10,82	7,40	14,50	7,54	7,65	8,52
Площадь участка	10000	6500	1000	281200	13700	5100	19000	92000	70000
Корректировка, коэфф.		0,90	0,90	1,39	1,00	0,90	1,00	1,31	1,31
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		13,22	15,03	15,04	7,40	13,05	7,54	10,02	11,16

Корректировка е в уровень развития района, коэфф.		1,00	1,00	1,0135	0,8242	1,0135	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		13,22	15,03	15,24	6,10	13,23	7,54	10,02	11,16
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		13,22	15,03	15,24	6,10	13,23	7,54	10,02	11,16
Цена с учетом корректировки по последовательным элементам 1 кв. м, руб.		13,22	15,03	15,24	6,10	13,23	7,54	10,02	11,16
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки). Корректировка на местоположение									
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Стоимость 1 кв. м. до корректировки	Определяется	13,22	15,03	15,24	6,10	13,23	7,54	10,02	11,16
Расстояние до административного центра, км	5,0	12,0	9,3	20,0	37,0	6,5	26,0	26,0	24,0
Расстояние до административного центра (код)	6	4	5	4	2	5	3	3	3

Модельная стоимость, 1 кв. м, руб.	166,79								
		111,64	139,21	111,64	56,48	139,21	84,06	84,06	84,06
Корректировка		49,41%	19,81%	49,41%	195,30%	19,81%	98,42%	98,42%	98,42%
Цена с учетом корректировки, 1 кв. м., руб.		19,75	18,01	22,77	18,02	15,85	14,95	19,89	22,15
УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)		18,92							

Таблица 115. Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов-аналогов для земельных участков с кодами расчета вида использования 06:000; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район (5 км)	Смоленская область, Смоленский район, Рай дер. (12 км)	Смоленская область, Смоленский район, Маркатушино пос. (9,3 км)	Смоленская область, Сафоновский район, р-н Вышегор дер. (20 км)	Смоленская область, Выземский район, Туманово пос. (37 км)	Смоленская область, Сафоновский район, 900 м от а/д М1, р-н Анохово пос. (6,5 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, Прудины дер., а/д М1 левая сторона из Москвы (24 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и

	роны, безопасности и земли иного специального назначения			роны, безопасности и земли иного специального назначения	роны, безопасности и земли иного специального назначения	роны, безопасности и земли иного специального назначения	роны, безопасности и земли иного специального назначения	земли иного специального назначения	земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для производственных целей	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели	Под производственные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	10 000	6 500	1 000	281 200	13 700	5 100	19 000	92 000	70 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	19.11.2018	19.11.2018	20.08.2018	16.03.2018	29.11.2018	24.08.2018	24.08.2018	09.11.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение

Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://rosrealt.ru	https://rosrealt.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	Определяется	800 000	140 000	25 500 000	850 000	620 000	1 200 000	5 900 000	5 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Первая группа элементов сравнения (последовательные (кумулятивные) корректировки)									

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Разрешенное использование	Для производственных целей	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %		-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18

Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв. м, руб.		100,92	114,80	74,36	50,88	99,69	51,79	52,59	58,57
Условия рынка (изме- нение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	05.01.2018	03.01.2018	04.01.2018	02.01.2018	06.01.2018	30.11.2018	19.10.2018	30.11.2018
Корректи- ровка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв. м, руб.		100,92	114,80	74,36	50,88	99,69	51,79	52,59	58,57
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректи- ровка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв. м, руб.		100,92	114,80	74,36	50,88	99,69	51,79	52,59	30,46
Развитость ин- фраструктуры (наличие ин- женерных коммуника- ций)	Электроснаб- жение	Электроснаб- жение	Электроснаб- жение	Электроснаб- жение	Электроснаб- жение	Электроснаб- жение	Электроснаб- жение	Электроснабже- ние	Электроснабже- ние
Корректи- ровка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв. м, руб.		100,92	114,80	74,36	50,88	99,69	51,79	52,59	30,46
Транспортная доступность	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная	Удовлетвори- тельная
Корректи- ровка, %		0	0	0	0	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		100,92	114,80	74,36	50,88	99,69	51,79	52,59	58,57
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		100,92	114,80	74,36	50,88	99,69	51,79	52,59	58,57
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		100,92	114,80	74,36	50,88	99,69	51,79	52,59	58,57
Площадь участка	10000	6500	1000	281200	13700	5100	19000	92000	70000
Корректировка, коэфф.		0,90	0,90	1,39	1,00	0,90	1,00	1,31	1,31

Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв. м, руб.		90,83	103,32	103,36	50,88	89,72	51,79	68,89	76,73
Корректи- ровка на уро- вень развития района, коэфф.		1,00	1,00	1,0135	0,8242	1,0135	1,00	1,00	1,00
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв. м, руб.		90,83	103,32	104,76	41,93	90,93	51,79	68,89	76,73
Другие харак- теристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректи- ровка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв. м, руб.		90,83	103,32	104,76	41,93	90,93	51,79	68,89	76,73
Цена с учетом корректи- ровки по по- следователь- ным элемен- там 1 кв. м, руб.		90,83	103,32	104,76	41,93	90,93	51,79	68,89	76,73
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки). Корректировка на местоположение									
Показатели	Эталонный объект	Объект-ана- лог № 1	Объект-ана- лог № 2	Объект-ана- лог № 3	Объект-ана- лог № 4	Объект-ана- лог № 5	Объект-ана- лог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Стоимость 1 кв. м. до кор- ректировки	Определяется	90,83	103,32	104,76	41,93	90,93	51,79	68,89	76,73
Расстояние до администра- тивного цен- тра, км	5,0	12,0	9,3	20,0	37,0	6,5	26,0	26,0	24,0

Расстояние до административного центра (код)	6	4	5	4	2	5	3	3	3
Модельная стоимость, 1 кв. м, руб.	166,79	111,64	139,21	111,64	56,48	139,21	84,06	84,06	84,06
Корректировка		49,41%	19,81%	49,41%	195,30%	19,81%	98,42%	98,42%	98,42%
Цена с учетом корректировки, 1 кв. м., руб.		135,71	123,79	156,51	123,82	108,94	102,76	136,69	152,25
УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)	130,06								

Внесение корректировок для типового (эталонного) объекта

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение).

ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” при расчете типового (эталонного) объекта для земельных участков, относящихся к 1 подгруппе с кодами расчета вида использования 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150 принял понижающую корректировку в размере 0,1455 (коэфф.)

На основании данных коммерческой организации Ассоциации рынка недвижимости СТАТРИЕЛТ были использованы, рассчитанные отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки⁸.

Ниже в таблице представлены средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Таблица 116.

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Расчет корректировки
Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); размещение зданий, сооружений, используемых для содержания разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	0,064	0,064/0,44 = 0,1455
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков и табачных изделий	0,44	

Источник информации: расчеты сотрудников Учреждения.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижи-

⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1697-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

мости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и эталонный объект (объект оценки) подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 117.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%

4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км).

В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 118. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.

График регрессионной функции

$$y = 27,578x + 1,3268$$

$$R^2 = 0,8048$$

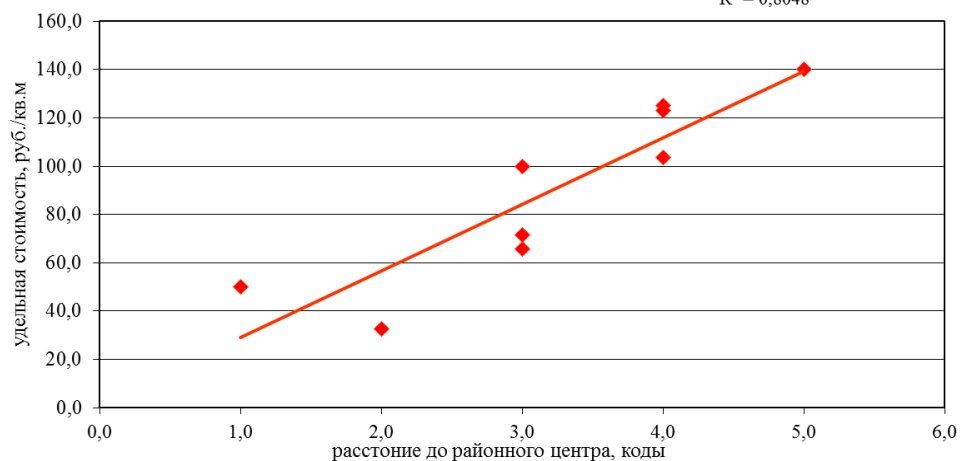


График 10.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций - расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют электроснабжение. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,2
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	> 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у эталонного объекта (объекта оценки) и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того,

чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 120.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375

Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 121.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 122.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершицкий район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумяцкий район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%

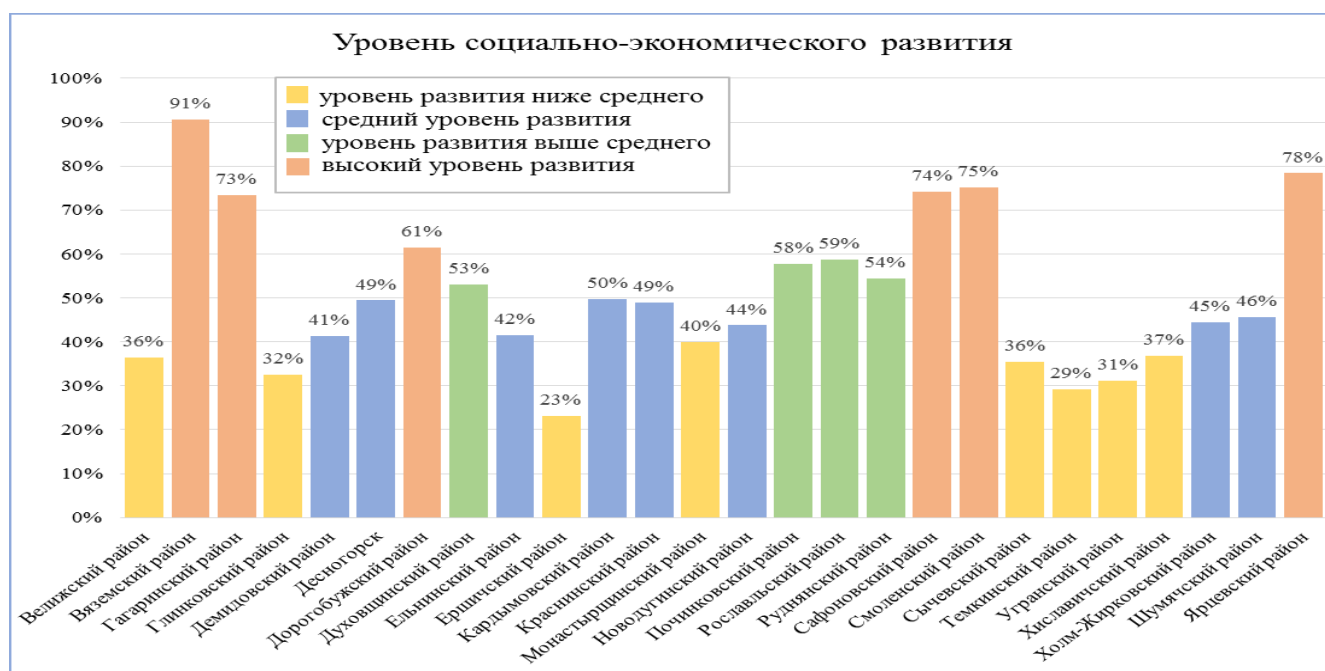


Диаграмма 12.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 123.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершицкий район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумяцкий район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе сделок купли-продажи сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнение их с объектом оценки, и во внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и эталонным объектом (объектом оценки). В результате установлена продажная цена каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки.

По итогам произведенного расчета на основании 8 объектов аналогов и введения всех вышеуказанных корректировок была рассчитана стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта для 1 подгруппы земельных участков с кодами расчета вида использования 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150, равная – 18,92 руб.

Для второй подгруппы земельных участков с кодами расчета вида использования 06:000; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011, равная – 130,06 руб.

Используя полученную стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта, имеющего определенную совокупность характеристик, которые описывались ранее, распространим на объекты оценки и скорректируем их по отличным от эталонного объекта характеристикам.

Внесение корректировок для объектов оценки

Корректировка на вид использования (функциональное назначение). Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета вида использования видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0% для земельных участков, относящихся ко 2 подгруппе с кодами расчета вида использования 06:000; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011.

ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» при расчете земельных участков, относящихся к 1 подгруппе с кодами расчета вида использования 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150 приняло понижающую корректировку в размере 0,1455 (коэфф.) Источник корректировки: данные коммерческой организации Ассоциации рынка недвижимости СТАТРИЕЛТ и расчеты сотрудников Учреждения. (Расчеты см. выше данного Отчета)

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км).

В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 124. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.

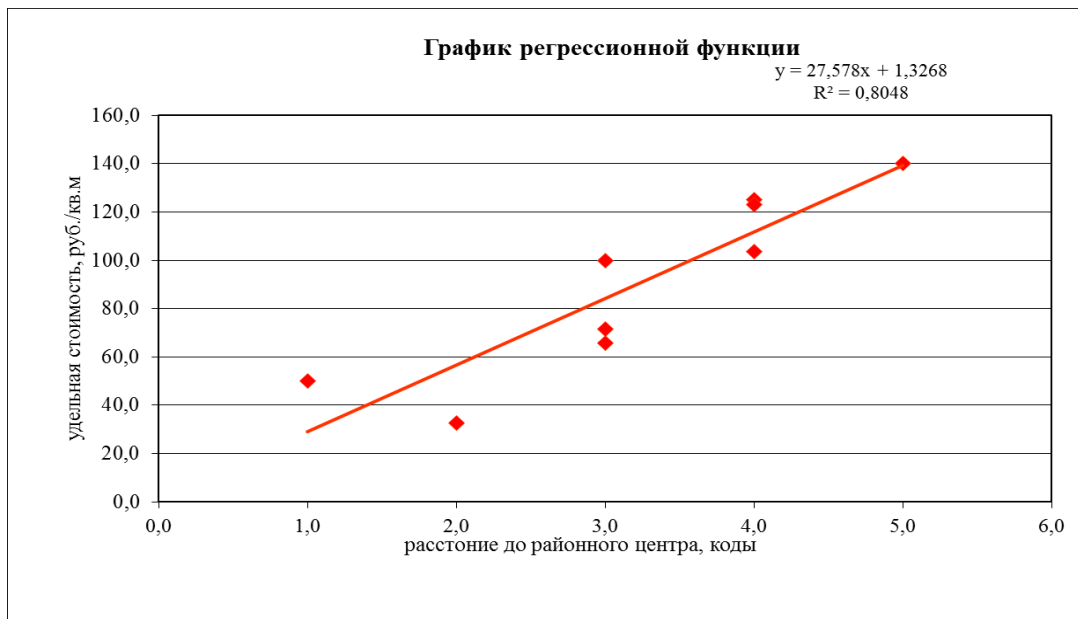


График 11.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и эталонного объекта (объекта оценки), корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электроснабжения, вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 125. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных	1,16	1,05	1,29

участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)			
---	--	--	--

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 126. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,2
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	> 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 127.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625

Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 128.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649

Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумяцкий район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 129.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершицкий район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумяцкий район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 13.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 130.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования: 01:087; 01:088; 01:092; 01:100; 01:102; 01:111; 01:112; 01:150; 06:020; 06:021; 06:030; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 07:012; 07:013; 08:010; 10:011; 06:000 приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» Эталонный расчет 6 СЕГМЕНТ гр. С6Г2.

2.17.3. Расчет группы С6Г3

Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования вида использования 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050

В соответствии с п. 9.2.2.6.2. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050 определялась индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Общее количество объектов оценки – 3773 единицы.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложения/сделок сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации позволил выбрать в качестве аналогов земельные участки, наиболее сопоставимые с объектами оценки, поэтому в рамках данного отчета стоимость земельных участков рассчитывается сравнительным подходом.

1. Определение УПКС в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж) проводилось в соответствии со следующим алгоритмом:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение единицы сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения поправок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- внесение поправки по каждому из элементов сравнения в цену каждого аналога, сглаживающей их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выбор объектов-аналогов и их описание

В ходе выполнения работ был проведен анализ рыночной информации. По результатам анализа рыночной информации подобраны сведения о ценах сделок, ценах предложений на незастроенные земельные участки промышленного назначения, как наиболее близкие по виду функционального назначения с объектами оценки и схожие по основным цен образующим факторам с объектами оценки.

В качестве единицы сравнения работниками Учреждения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения работники Учреждения руководствовались следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Ниже в таблице приведено описание объектов-аналогов в рамках индивидуального расчета для земельных участков с кодом вида использования 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050.

Таблица 131.

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район, Рай дер. (12 км)	Смоленская область, Смоленский район, Маркатушино пос. (9,3 км)	Смоленская область, Сафоновский район, р-н Вышегор дер. (20 км)	Смоленская область, Вяземский район, Туманово пос. (37 км)	Смоленская область, Сафоновский район, 900 м от а/д М1, р-н Анохово пос. (6,5 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, Прудины дер., а/д М1 левая сторона из Москвы (24 км)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели
Общая площадь, кв. м	6 500	1 000	281 200	13 700	5 100	19 000	92 000	70 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
между аффилированными лицами, иные условия)								
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	19.11.2018	19.11.2018	20.08.2018	16.03.2018	29.11.2018	24.08.2018	24.08.2018	09.11.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://rosreal.ru	https://rosreal.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	800 000	140 000	25 500 000	850 000	620 000	1 200 000	5 900 000	5 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43

В данном Отчете при определении кадастровой стоимости представлено описание моделирования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости от местоположения.

При наличии информации о сделках с объектами-аналогами, оценку рыночной стоимости объекта недвижимости можно получить методами регрессионного анализа, имеющими ряд преимуществ перед другими методами сравнительного подхода. К таким преимуществам, прежде всего, относится возможность контроля адекватности модели при ее построении. Наиболее разработанной теоретически и часто применяемой на практике является линейная регрессия, когда принимается гипотеза об аддитивном характере воздействия ценообразующих факторов, и линейной форме зависимости от них результирующего признака – цены объекта. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (удельный показатель кадастровой стоимости) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости). Общий вид однофакторной модели регрессии следующий:

$$y = a + b * x, \quad (1)$$

где y – зависимая переменная (удельный показатель кадастровой стоимости), x – ценообразующий фактор объектов недвижимости (в данном случае – удаленность от районного центра), a, b – коэффициенты модели.

Подготовка и построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

1) Определение перечня и состава ценообразующих факторов. В данном случае ценнообразующим фактором является местоположение (удаленность от районного центра), характеризующее внешнюю среду объектов недвижимости;

2) Определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с ценообразующим фактором;

3) Определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

4) Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

Требованиям решаемой оценочной задачи к показателям адекватности модели могут удовлетворять несколько регрессионных моделей с различными функциями, описывающими связи результирующего и влияющих признаков. Предпочтение отдают той модели, которая обеспечивает получение несмещенной точечной оценки регрессионного среднего, обладает более узким доверительным интервалом или меньшей ошибкой аппроксимации при обеспечении значимости учтенного моделью фактора. В условиях малой выборки требуемые показатели качества регрессионной модели часто достигаются путем повышения однородности выборки объектов-аналогов. Это обеспечивается подбором близких аналогов с тем, чтобы не учитывать в модели те факторы, значения которых не различаются или их вариации незначительные и не оказывают существенного влияния на вариацию цен объектов выборки. В нашем случае посредством анализа рынка (выявления однородных объектов-аналогов) и корректировок объектов-аналогов в целях приведения к сопоставимому виду, строится модель оценки, зависящая только от одного ценообразующего фактора – удаленность от районного центра. Однородная выборка позволяет повысить располагаемое число степеней свободы и получать обоснованные статистические оценки при относительно небольшом ее объеме – порядка $2 * (N + 1) - 2 * (N + 2)$ аналогов, где N – число учитываемых моделью ценообразующих факторов. В данной ситуации имеется 9 объектов-аналогов, что соответствует минимально необходимому объему выборки $2 * (1 + 2) = 6$.

В результате построения адекватной статистической модели может быть получена зависимость удельного показателя кадастровой стоимости от местоположения. Адекватность (соответствие рассматриваемому рынку) одномерной регрессионной модели оценивается набором показателей, включающих:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;

- логичности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия экономической гипотезе о характере влияния ценообразующего фактора на зависимую переменную;

- соответствия вида функции влияния ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- расчетные значения значимости каждого из коэффициентов регрессионного уравнения по t-критерию Стьюдента при требуемом уровне значимости α и числе степеней свободы $(N - m - 1)$;
- по средней ошибке аппроксимации, позволяющей судить о качестве воспроизведения регрессионной моделью рыночных данных;
- по коэффициенту детерминации R^2 , который показывает долю вариации результативного признака y под влиянием факторного признака x ;
- по расчетному значению F-критерия Фишера, которое позволяет оценить уровень значимости уравнения в целом, т. е. указать доверительную вероятность принятия утверждения о том, что хотя бы один из включенных в модель факторов действительно является влияющим.

При сборе, анализе рыночной информации об объектах недвижимости и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Выбросы – это те объекты, которые заведомо по своим удельным ценам не входят в диапазоны, которые указаны в анализе рынка. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. Одно из основных требований, это равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. Во время построения моделей также могут выявляться объекты-аналоги с противоречивой исходной информацией, которые определяются как выбросы. Так же при совокупном влиянии значений факторов стоимости объекты, которые в общую закономерность не входят помечаются как выбросы.

В качестве единицы сравнения используется удельный показатель кадастровой стоимости – стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная кодировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 132. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

Результаты расчетов ошибки аппроксимации (отклонение модельных значений от фактических) приведены в таблице.

Таблица 133.

x	y	y модельное	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
2,0	32,7	56	-0,30	30,00%
1,0	50,0	29	0,21	21,00%
3,0	65,8	84	-0,19	19,00%
3,0	71,4	84	-0,18	17,69%
3,0	100,0	84	0,16	15,94%
4,0	103,7	112	-0,08	7,65%
4,0	125,0	112	0,11	10,69%
4,0	123,1	112	0,09	9,29%
5,0	140,0	139	0,01	0,56%
Максимальная ошибка				30,00%
Средняя ошибка				14,65%

Исходя из полученных данных можно сказать, что данная модель адекватна по средней ошибке аппроксимации.

Для большей наглядности строится график невязок и относительных погрешностей (ошибок аппроксимации). График невязок дает возможность визуально определить, не обладает ли модель устойчивой тенденцией к недооценке или переоценке объектов на исследуемой выборке. При наличии явного факта недооценки или переоценки объектов соответствующая модель удаляется из последующего рассмотрения. Указанные графики представлены ниже.

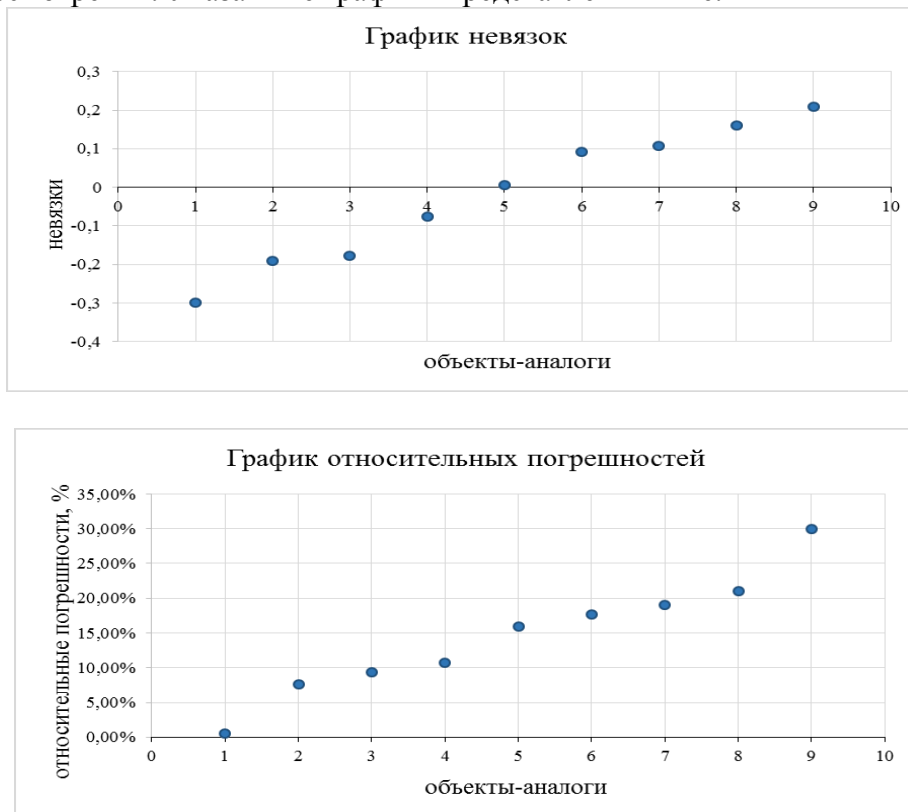


График 12. Графики невязок и относительных погрешностей.

Считается, что для данной модели имеет место факт переоценки (недооценки), если отношение модуля суммарной величины невязки на рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной) к среднему значению рыночной стоимости на этой выборке превышает заданный порог, т.е. если справедливо:

$$\frac{\left| \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} (Y_i - \hat{Y}_i) \right|}{Y_{\text{cp}}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{дон}} \quad (2)$$

где $n_{\text{выб}}$ – число объектов в рассматриваемой выборке, $Y_{\text{cp}}(n_{\text{выб}})$ – среднее значение рыночной стоимости на этой выборке, $k_{\text{дон}}$ – заданный допустимый порог.

Определяется средняя относительная погрешность оценки по формуле:

$$\delta_{\text{cp}} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \hat{Y}_i|}{Y_i} \quad (3)$$

где Y_i – рыночная цена 1 кв. м i -го объекта недвижимости,

\hat{Y}_i – модельная стоимость 1 кв. м i -го объекта недвижимости,

$n_{\text{выб}}$ – количество объектов в рассматриваемой выборке.

В нашем случае средняя относительная погрешность 14,65%, что является допустимым значением.

Определяется среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение), характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен 1 кв. м., по формуле (4):

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{N - m - 1}} \quad (4)$$

В нашем случае данная величина составляет 152,21.

Определяется коэффициент детерминации R^2 на выборке по формуле (5):

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2}, \quad (5)$$

где Y_{cp} – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из обучающей выборки, \hat{Y}_i – модельная оценка величины Y_i , на выборке.

В данной ситуации $R^2=0,8048$, что свидетельствует о высоком качестве модели и в соответствии со шкалой Чеддока о сильной связи между переменными.

Статистическая значимость линейного регрессионного уравнения в целом проверяется с помощью статистики Фишера, критическое значение $F_{кр}$, которой зависят от числа используемых факторов, объема выборки, а также заданного уровня значимости. Процедура сводится к проверке нулевой гипотезы о том, что ни один из коэффициентов не равен нулю при заданном уровне значимости $\alpha=0,05$. Если расчетное значение превышает критическое, то гипотеза о несоответствии используемых в модели связей реально существующим отвергается и считают, что уравнение в целом статистически значимо и хорошо соответствует рыночным данным.

Расчетное значение F -критерия Фишера определяется с использованием следующей формулы:

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)}, \quad (6)$$

где N – количество объектов-аналогов в выборке,

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели.

В нашем случае $F_{расч.}=28,87$, $F_{крит.}=5,59$. Таким образом, $28,87 > 5,59$.

Следовательно, можно сделать вывод о статистической значимости модели регрессии.

При проверке достоверности модели проверяется также значимость коэффициентов регрессии. Для этого используется t -критерий Стьюдента.

Экспериментальное значение критерия Стьюдента для оценки значимости коэффициентов регрессии рассчитывается на основе вычисления стандартных (среднеквадратических) отклонений.

Стандартное (среднее квадратическое) отклонение свободного члена линейной регрессии можно рассчитать по формуле:

$$m_a = \sqrt{\frac{\sum (y - \hat{y}_x)^2}{(N-2)} * \frac{\sum x^2}{n * \sum (x - \bar{x})^2}}; \quad m_b = \sqrt{\frac{\sum (y - \hat{y}_x)^2 / (n-2)}{\sum (x - \bar{x})^2}}. \quad (7)$$

В нашем случае $m_a = 0,53$; $m_b = 5,13$.

Оценка значимости модели проводится путем сравнения с величиной случайной ошибки:

$$t_b = \frac{b}{m_b}; \quad t_a = \frac{a}{m_a}. \quad (8)$$

$t_b = 5,37$; $t_a = 2,51$.

Сравнивая фактическое и табличное значение t -статистики принимается или отвергается гипотеза о значимости модели.

Для нахождения табличного значения критерия Стьюдента определяется число степеней свободы по формуле $N - m - 1$, где N – количество объектов-аналогов в выборке, m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели. В нашем случае число степеней

свободы $9 - 1 - 1 = 7$. Затем при определенном уровне значимости $\alpha = 0,05$ находим табличное значение.

$$t_{\text{табл}} = 2,36.$$

$$t_{\text{табл}} < t_b, t_{\text{табл}} < t_a.$$

Следовательно, коэффициенты уравнения регрессии с вероятностью 95% являются надежными.

Таким образом, в результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения. Эта зависимость отражена на графике.

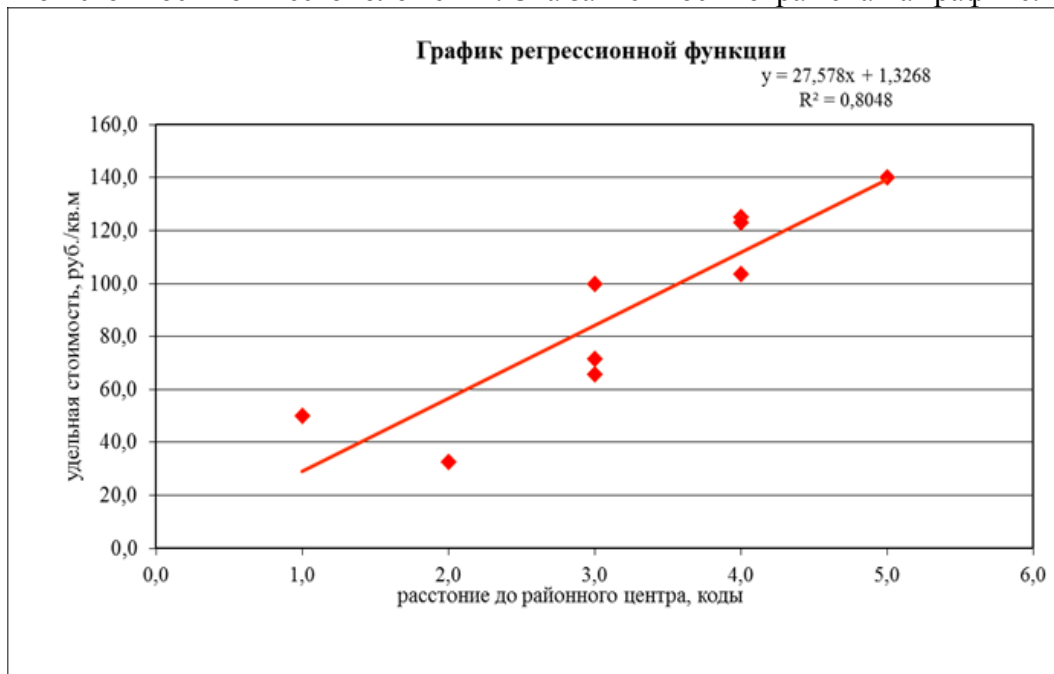


График 13

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Внесение корректировок в рамках индивидуального расчета

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение).

ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” при расчете земельных участков с кодами расчета вида использования 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050 принял понижающую корректировку в размере 0,2955 (коэфф.).

На основании данных коммерческой организации Ассоциации рынка недвижимости СТАТРИЕЛТ были использованы, рассчитанные отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки⁹.

Ниже в таблице представлены средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Таблица 134. Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал (по состоянию на 01.01.2019)

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования участка	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов); размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)	7.1	0,12

⁹ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1697-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2	0,14
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен земельных участков с кодами 7.1-7.2		0,13
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков и табачных изделий	6.4	0,44

Таким образом, на основании вышеприведенной таблицы корректировка составит: $0,13/0,44=0,2955$.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и объекты оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг для объектов аналогов определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение) или 0,82 (коэфф.) Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 135.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, объекты не имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км).

В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 136. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 14.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения: при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и объектов аналогов, корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электро-снабжения вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими	1,16	1,05	1,29

коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)			
--	--	--	--

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов и объектов оценки вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 138. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,2
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	> 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у объектов оценки и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию.

Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 139.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 140.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 141.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%

Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 14.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 142.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333

Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования: 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:020; 07:050 содержатся в приложении (Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости / Индивидуальный расчет 6 СЕГМЕНТ гр. С6Г3.

2.17.4. Расчет группы С6Г4

Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования 04:095; 04:099.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.4. Методический указаний определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 04:095; 04:099 осуществляется в следующем порядке:

- группировка земельных участков;
- определение типового (эталонного) земельного участка для каждой из групп (подгрупп) земельных участков;
- расчет рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков в соответствии с требованиями главы VIII Указаний;
- определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков путем деления рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков на их площадь;
- корректировка стоимости типовых (эталонных) участков, учитывающая отличие значений ценообразующих факторов каждого конкретного объекта, по отношению к значениям ценообразующих факторов типового (эталонного) объекта для получения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков;
- определение кадастровой стоимости земельных участков умножением УПКС земельных участков на их площадь.

Кадастровая стоимость земельных участков с кодами расчета вида использования 04:095; 04:099 определена методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Количество объектов – 174 единицы.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Определение кадастровой стоимости объектов – оценки предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно VIII главы Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом, методом сравнительного анализа продаж.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Вяземском районе Смоленской области.

Описание типового (эталонного) объекта приведено ниже в таблице.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

При выборе единицы сравнения ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” руководствовался следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов – аналогов приведен ниже в таблице.

Таблица 143. Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов-аналогов для земельных участков с кодами расчета вида использования 04:095; 04:099

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Смоленская обл, р-н Вяземский, 247 км, а/д М1	Смоленская обл., примыкает к а/д М1, 429 км	Смоленская обл., Вяземский р-н, 1-я линия а/д М1 215 км	Рославльское шоссе, Козинское с/п,	На пересечении федеральной дороги Олыша-Невель (которая ведет на Санкт-Петербург приблизительно 700 км) и региональной Демидов-Рудня, 67:05:0040401:132
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения АЗС	Под промышленные цели	Под строительство АЗС	Для строительства объектов транспортно-логической компании	Для строительства комплекса придорожного сервиса
Общая площадь, кв. м	10 000	7 300	14 000	23 000	16 800

Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	30.11.2018	19.10.2018	26.10.2018	21.06.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Среднесуточная интенсивность движения транспортных средств, авт./сутки	18424	9829	18424	5311	3063
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	Определяется	3 000 000	12000000	8000000	5500000
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	411	857	348	327
Первая группа элементов сравнения (последовательные (кумулятивные) корректировки)					
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	411	857	348	327
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		411	857	348	327
Разрешенное использование	Для размещения АЗС	Под промышленные цели	Под строительство АЗС	Для строительства объектов транспортно-логической компании	Для строительства комплекса придорожного сервиса
Корректировка, коэфф.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		411	857	348	327
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		411	857	348	327

Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		411	857	348	327
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		411	857	348	327
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %		-17,1	-17,1	-17,1	-17,1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		341	710	288	271
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	30.11.2018	19.10.2018	26.10.2018	21.06.2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		341	710	288	271
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		341	710	288	271
Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		341	710	288	271
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, %		0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		341	710	288	271
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		341	710	288	271
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		341	710	288	271
Площадь участка	10000	7 300	14 000	23 000	16 800
Корректировка, коэфф.		0,95	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		324	710	288	271
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		324	710	288	271
Цена с учетом корректировки по последовательным элементам 1 кв. м, руб.		324	710	288	271
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки). Корректировка на местоположение					
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4

Стоимость 1 кв. м. до корректировки	Определяется	324	710	288	271
Среднесуточная интенсивность движения транспортных средств, авт./сутки	18 424	9 829	18 424	5 311	3 063
Модельная стоимость, 1 кв. м, руб.	349,19	247,77	349,19	194,46	167,93
Корректировка, %		40,93%	0,00%	79,57%	107,94%
Цена с учетом корректировки, 1 кв. м., руб.		457	710	517	564
УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)		562,00			

В данном Отчете при определении кадастровой стоимости представлено описание моделирования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости от интенсивности транспортного потока для земельных участков придорожного сервиса.

При наличии информации о сделках с объектами-аналогами, оценку рыночной стоимости объекта недвижимости можно получить методами регрессионного анализа, имеющими ряд преимуществ перед другими методами сравнительного подхода. К таким преимуществам, прежде всего, относится возможность контроля адекватности модели при ее построении. Наиболее разработанной теоретически и часто применяемой на практике является линейная регрессия, когда принимается гипотеза об аддитивном характере воздействия ценообразующих факторов, и линейной форме зависимости от них результирующего признака – цены объекта. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (удельный показатель кадастровой стоимости) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости). Общий вид однофакторной модели регрессии следующий:

$$y = a + b * x, \quad (1)$$

где y – зависимая переменная (удельный показатель кадастровой стоимости), x – ценообразующий фактор объектов недвижимости (в данном случае – интенсивность транспортного потока), a, b – коэффициенты модели.

Подготовка и построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

1) Определение перечня и состава ценообразующих факторов. В данном случае ценнообразующим фактором является интенсивность дорожного движения, характеризующая внешнюю среду объектов недвижимости;

2) Определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с ценообразующим фактором;

3) Определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

4) Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

Требованиям решаемой оценочной задачи к показателям адекватности модели могут удовлетворять несколько регрессионных моделей с различными функциями, описывающими связи результирующего и влияющих признаков. Предпочтение отдают той модели, которая обеспечивает получение несмещенной точечной оценки регрессионного среднего, обладает более узким доверительным интервалом или меньшей ошибкой аппроксимации при обеспечении значимости учтенного моделью фактора. В условиях малой выборки требуемые показатели качества регрессионной мо-

дели часто достигаются путем повышения однородности выборки объектов-аналогов. Это обеспечивается подбором близких аналогов с тем, чтобы не учитывать в модели те факторы, значения которых не различаются или их вариации незначительные и не оказывают существенного влияния на вариацию цен объектов выборки. В нашем случае посредством анализа рынка (выявления однородных объектов-аналогов придорожного сервиса) и корректировок объектов-аналогов в целях приведения к сопоставимому виду, строится модель оценки, зависящая только от одного ценообразующего фактора – интенсивности транспортного потока. Однородная выборка позволяет повысить располагаемое число степеней свободы и получать обоснованные статистические оценки при относительно небольшом ее объеме – порядка $2 * (N + 1) - 2 * (N + 2)$ аналогов, где N – число учитываемых моделью ценообразующих факторов. В данной ситуации имеется 7 объектов-аналогов, что соответствует минимально необходимому объему выборки $2 * (1 + 2) = 6$.

В результате построения адекватной статистической модели может быть получена зависимость удельного показателя кадастровой стоимости от интенсивности транспортного потока. Адекватность (соответствие рассматриваемому рынку) одномерной регрессионной модели оценивается набором показателей, включающих:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;
- логичности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия экономической гипотезе о характере влияния ценообразующего фактора на зависимую переменную;
- соответствия вида функции влияния ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- расчетные значения значимости каждого из коэффициентов регрессионного уравнения по t-критерию Стьюдента при требуемом уровне значимости α и числе степеней свободы $(N - m - 1)$;
- по средней ошибке аппроксимации, позволяющей судить о качестве воспроизведения регрессионной моделью рыночных данных;
- по коэффициенту детерминации R^2 , который показывает долю вариации результативного признака y под влиянием факторного признака x ;
- по расчетному значению F-критерия Фишера, которое позволяет оценить уровень значимости уравнения в целом, т. е. указать доверительную вероятность принятия утверждения о том, что хотя бы один из включенных в модель факторов действительно является влияющим.

При сборе, анализе рыночной информации об объектах недвижимости и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Выбросы – это те объекты, которые заведомо по своим удельным ценам не входят в диапазоны, которые указаны в анализе рынка. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. Одно из основных требований, это равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. Во время построения моделей также могут выявляться объекты-аналоги с противоречивой исходной информацией, которые определяются как выбросы. Так же при совокупном влиянии значений факторов стоимости объекты, которые в общую закономерность не входят помечаются как выбросы.

В качестве единицы сравнения используется удельный показатель кадастровой стоимости – стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

Результаты расчетов ошибки аппроксимации (отклонение модельных значений от фактических) приведены в таблице.

Таблица 144.

x	y	y модельное	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
3063	183	168	0,08	8,23%
6244	196	205	-0,05	4,83%
9829	236	248	-0,05	4,99%
14842	275	307	-0,12	11,61%
14842	286	307	-0,07	7,32%

14842	345	307	0,11	11,04%
16838	350	330	0,06	5,58%
			Максимальная ошибка	11,61%
			Средняя ошибка	7,66%

Исходя из полученных данных можно сказать, что данная модель адекватна по средней ошибке аппроксимации.

Для большей наглядности строится график невязок и относительных погрешностей (ошибок аппроксимации). График невязок дает возможность визуально определить, не обладает ли модель устойчивой тенденцией к недооценке или переоценке объектов на исследуемой выборке. При наличии явного факта недооценки или переоценки объектов соответствующая модель удаляется из последующего рассмотрения. Указанные графики представлены на рисунке.

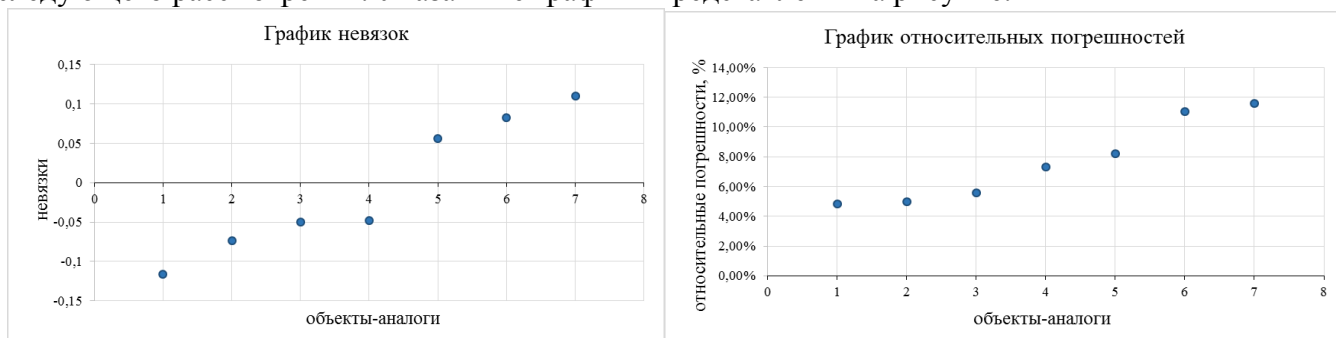


График 15. Графики невязок и относительных погрешностей.

Считается, что для данной модели имеет место факт переоценки (недооценки), если отношение модуля суммарной величины невязки на рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной) к среднему значению рыночной стоимости на этой выборке превышает заданный порог, т.е. если справедливо:

$$\frac{\left| \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} (Y_i - \hat{Y}_i) \right|}{Y_{\text{cp}}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{дон}}, \quad (2)$$

где $n_{\text{выб}}$ – число объектов в рассматриваемой выборке, $Y_{\text{cp}}(n_{\text{выб}})$ – среднее значение рыночной стоимости на этой выборке, $k_{\text{дон}}$ – заданный допустимый порог.

Определяется средняя относительная погрешность оценки по формуле:

$$\delta_{\text{cp}} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \hat{Y}_i|}{Y_i}, \quad (3)$$

где Y_i – рыночная цена 1 кв. м i -го объекта недвижимости,

\hat{Y}_i – модельная стоимость 1 кв. м i -го объекта недвижимости,

$n_{\text{выб}}$ – количество объектов в рассматриваемой выборке.

В нашем случае средняя относительная погрешность 7,66%, что является допустимым значением.

Определяется среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение), характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен 1 кв. м., по формуле (4):

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{N - m - 1}} \quad (4)$$

В нашем случае данная величина составляет 22,38.

Определяется коэффициент детерминации R^2 на выборке по формуле (5):

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2}, \quad (5)$$

где Y_{cp} – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из обучающей выборки, \hat{Y}_i – модельная оценка величины Y_i , на выборке.

В данной ситуации $R^2=0,85$, что свидетельствует о высоком качестве модели и в соответствии со шкалой Чеддока о сильной связи между переменными.

Статистическая значимость линейного регрессионного уравнения в целом проверяется с помощью статистики Фишера, критическое значение $F_{кр}$, которой зависят от числа используемых факторов, объема выборки, а также заданного уровня значимости. Процедура сводится к проверке нуль-гипотезы о том, что ни один из коэффициентов не равен нулю при заданном уровне значимости $\alpha=0,05$. Если расчетное значение превышает критическое, то гипотеза о несоответствии используемых в модели связей реально существующим отвергаются и считают, что уравнение в целом статистически значимо и хорошо соответствует рыночным данным.

Расчетное значение F -критерия Фишера определяется с использованием следующей формулы:

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)}, \quad (6)$$

где N – количество объектов-аналогов в выборке,

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели.

В нашем случае $F_{расч.}=30,34$, $F_{крит.}=6,61$. Таким образом, $30,34 > 6,61$.

Следовательно, можно сделать вывод о статистической значимости модели регрессии.

При проверке достоверности модели проверяется также значимость коэффициентов регрессии. Для этого используется t -критерий Стьюдента.

Экспериментальное значение критерия Стьюдента для оценки значимости коэффициентов регрессии рассчитывается на основе вычисления стандартных (среднеквадратических) отклонений.

Стандартное (среднее квадратическое) отклонение свободного члена линейной регрессии можно рассчитать по формуле:

$$m_a = \sqrt{\frac{\sum (y - \hat{y}_x)^2}{(N-2)} * \frac{\sum x^2}{n * \sum (x - \bar{x})^2}}; \quad m_b = \sqrt{\frac{\sum (y - \hat{y}_x)^2 / (n-2)}{\sum (x - \bar{x})^2}}. \quad (7)$$

В нашем случае $m_a = 26,68$; $m_b = 0,0021$.

Оценка значимости модели проводится путем сравнения с величиной случайной ошибки:

$$t_b = \frac{b}{m_b}; \quad t_a = \frac{a}{m_a}. \quad (8)$$

$t_b = 5,51$; $t_a = 4,94$.

Сравнивая фактическое и табличное значение t -статистики принимается или отвергается гипотеза о значимости модели.

Для нахождения табличного значения критерия Стьюдента определяется число степеней свободы по формуле $N - m - 1$, где N – количество объектов-аналогов в выборке, m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели. В нашем случае число степеней свободы $7 - 1 - 1 = 5$. Затем при определенном уровне значимости $\alpha = 0,05$ находим табличное значение.

$t_{табл} = 2,57$.

$t_{табл} < t_b$, $t_{табл} < t_a$.

Следовательно, коэффициенты уравнения регрессии с вероятностью 95% являются надежными.

Таким образом, в результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от интенсивности дорожного движения. Эта зависимость отражена на графике.

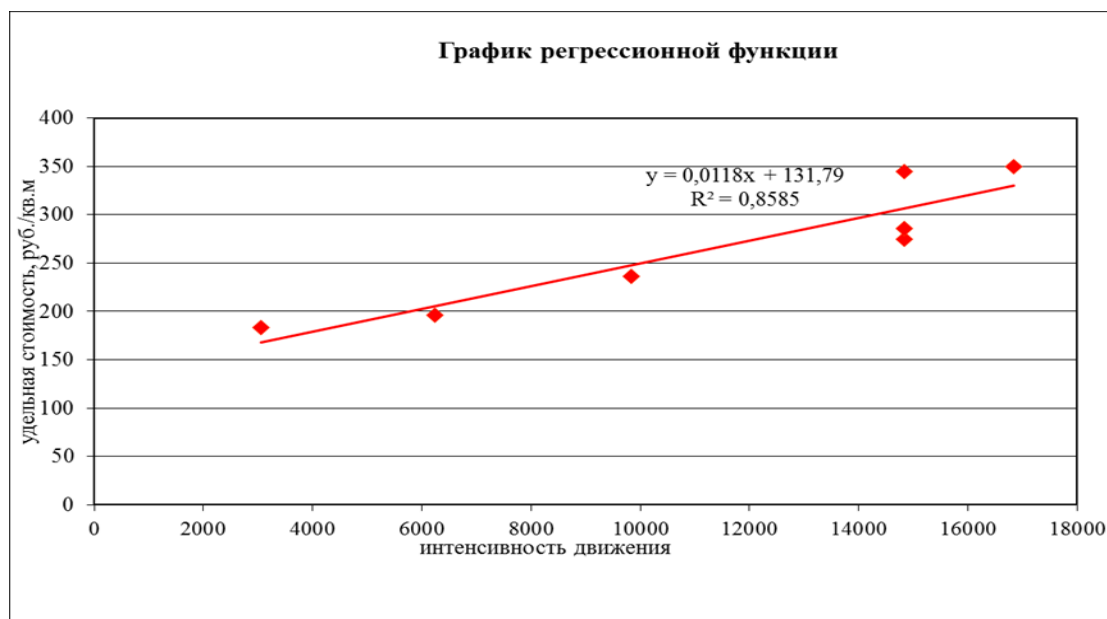


График 16.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8585$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 0,0118 * x + 131,79.$$

Внесение корректировок для типового (эталонного) объекта

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета вида использования видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение).

Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета вида использования видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и эталонный объект (объект оценки) подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг определена со знаком «минус» в размере 17,1% (среднее значение). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород - 2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 145.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующем фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на интенсивность дорожного движения. Анализ рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса (торговые объекты, расположенные вдоль федеральных, региональных трасс), показывает, что одним из основных критериев коммерческой привлекательности земельных участков является категория автомобильной дороги, вдоль которой расположен земельный участок, и соответственно интенсивность транспортного потока.

Показатель интенсивности транспортного потока представляет собой усредненное значение количества автотранспортных средств, проходящих по трассе за сутки. Чем больше данный показатель, тем выше потенциальная выручка и, как следствие, выше коммерческая привлекательность и цена земельного участка.

Для расчета корректировки на интенсивность, ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» были выполнены запросы в Управление ФКУ «Управление автомобильной магистрали Москва-Бобруйск Федерального дорожного агентства» от 15.01.2019 № 0018/ф, Государственную компанию «Российские автомобильные дороги» от 24.01.2019 № 0048/ф, Смоленское областное государственное бюджетное учреждение «Управление областных автомобильных дорог» от 13.12.2018 № 02629/10 в отношении прочих автомобильных дорог Смоленской области (см. ПРИЛОЖЕНИЕ\ 1. Исходные данные\ 1.2. Результаты сбора и обработки информации\ Запросы об интенсивности движения).

Проанализировав местоположение эталонного объекта и объектов-аналогов, были определены данные по интенсивности дорожного движения на участках автомобильных дорог федерального, регионального и межмуниципального значения (см. ПРИЛОЖЕНИЕ\ 1. Исходные данные\ 1.2. Результаты сбора и обработки информации\ Запросы об интенсивности движения).

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от интенсивности дорожного движения. Эта зависимость отражена на графике.



График 17.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8585$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 0,0118 * x + 131,79.$$

Внесение корректировок для типового (эталонного) объекта

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций).

Важным

ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков

оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору (не имеют инженерных коммуникаций), корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород -2017, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, стр. 195).

Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥ 10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥ 10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у эталонного объекта (объекта оценки) и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

По итогам произведенного расчета на основании 4-х объектов аналогов и введения всех вышеуказанных корректировок была рассчитана стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 04:095; 04:099, равная – 562,00 руб.

Используя полученную стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта, имеющего определенную совокупность характеристик, которые описывались ранее, распространим на объекты оценки и скорректируем их по отличиям от эталонного объекта характеристикам.

Внесение корректировок для объектов оценки

Корректировка на интенсивность дорожного движения. Анализ рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса (торговые объекты, расположенные вдоль федеральных, региональных трасс), показывает, что одним из основных критериев коммерческой привлекательности земельных участков является категория автомобильной дороги,

вдоль которой расположен земельный участок, и соответственно интенсивность транспортного потока.

Показатель интенсивности транспортного потока представляет собой усредненное значение количества автотранспортных средств, проходящих по трассе за сутки. Чем больше данный показатель, тем выше потенциальная выручка и, как следствие, выше коммерческая привлекательность и цена земельного участка.

Для расчета корректировки на интенсивность, ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» были выполнены запросы в Управление ФКУ «Управление автомобильной магистрали Москва-Бобруйск Федерального дорожного агентства» от 15.01.2019 № 0018/ф, Государственную компанию «Российские автомобильные дороги» от 24.01.2019 № 0048/ф, Смоленское областное государственное бюджетное учреждение «Управление областных автомобильных дорог» от 13.12.2018 № 02629/10 в отношении прочих автомобильных дорог Смоленской области (см. ПРИЛОЖЕНИЕ\ 1. Исходные данные\ 1.2. Результаты сбора и обработки информации\ Запросы об интенсивности движения).

Проанализировав местоположение эталонного объекта и объектов-аналогов, были определены данные по интенсивности дорожного движения на участках автомобильных дорог федерального, регионального и межмуниципального значения (см. ПРИЛОЖЕНИЕ\ 1. Исходные данные\ 1.2. Результаты сбора и обработки информации\ Запросы об интенсивности движения).

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от интенсивности дорожного движения. Эта зависимость отражена на графике.



График 16.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8585$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 0,0118 * x + 131,79.$$

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2017, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, стр. 195).

Таблица 147. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под объекты придорожного сервиса					
Площадь, га	Аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥ 10

Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥ 10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Кадастровая стоимость земельных участков (объектов оценки) определяется путем умножения удельных показателей кадастровой стоимости указанных земельных участков на их площадь.

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования: 04:095; 04:099 приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Эталонный расчет 6 СЕГМЕНТ гр. С6Г4.

2.17.5. Расчет группы С6Г5

Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:012; 03:093; 06:093; 07:051

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:012; 03:093; 06:093; 07:051, осуществляется Учреждением в соответствии с требованиями главы VIII Указаний в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Под индивидуальной оценкой для целей Указаний понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

В соответствии с требованиями главы VIII Указаний, в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний.

Количество объектов – 1649 единиц.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложения/сделок сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации позволил выбрать в качестве аналогов земельные участки, наиболее сопоставимые с объектами оценки, поэтому в рамках данного отчета стоимость земельных участков рассчитывается сравнительным подходом.

1. Определение УПКС в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж) проводилось в соответствии со следующим алгоритмом:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение единицы сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения поправок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- внесение поправки по каждому из элементов сравнения в цену каждого аналога, сглаживающей их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выбор объектов-аналогов и их описание

В ходе выполнения работ был проведен анализ рыночной информации. По результатам анализа рыночной информации подобраны сведения о ценах сделок, ценах предложений на незастроенные земельные участки промышленного назначения, как наиболее близкие по виду функционального назначения с объектами оценки и схожие по основным цен образующим факторам с объектами оценки.

В качестве единицы сравнения работниками Учреждения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения работники Учреждения руководствовались следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Ниже в таблице приведено описание объектов-аналогов в рамках индивидуального расчета для земельных участков с кодом вида использования 03:012; 03:093; 06:093; 07:051.

Таблица 148.

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район, Рай дер. (12 км)	Смоленская область, Смоленский район, Маркатушино пос. (9,3 км)	Смоленская область, Сафоновский район, р-н Вышегор дер. (20 км)	Смоленская область, Вяземский район, Туманово пос. (37 км)	Смоленская область, Сафоновский район, 900 м от а/д М1, р-н Анохово пос. (6,5 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, Прудины дер., а/д М1 левая сторона из Москвы (24 км)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели
Общая площадь, кв. м	6 500	1 000	281 200	13 700	5 100	19 000	92 000	70 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
между аффилированными лицами, иные условия)								
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	19.11.2018	19.11.2018	20.08.2018	16.03.2018	29.11.2018	24.08.2018	24.08.2018	09.11.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://rosrealty.ru	https://rosrealty.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	800 000	140 000	25 500 000	850 000	620 000	1 200 000	5 900 000	5 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Внесение корректировок в рамках индивидуального расчета

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (разрешенное использование). Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета вида использования видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%.

так как объекты-аналоги и объекты оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг для объектов аналогов определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение) или 0,82 (коэфф.) Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 149.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, объекты не имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км).

В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 150. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 19.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения: при наличии инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и объектов аналогов, корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электроснабжения вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 151. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов и объектов оценки вносились корректировки. Источник корректировки: справочник

оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 152. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,2
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	> 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у объектов оценки и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию.

Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 153.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625

Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 154.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854

Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 155.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%

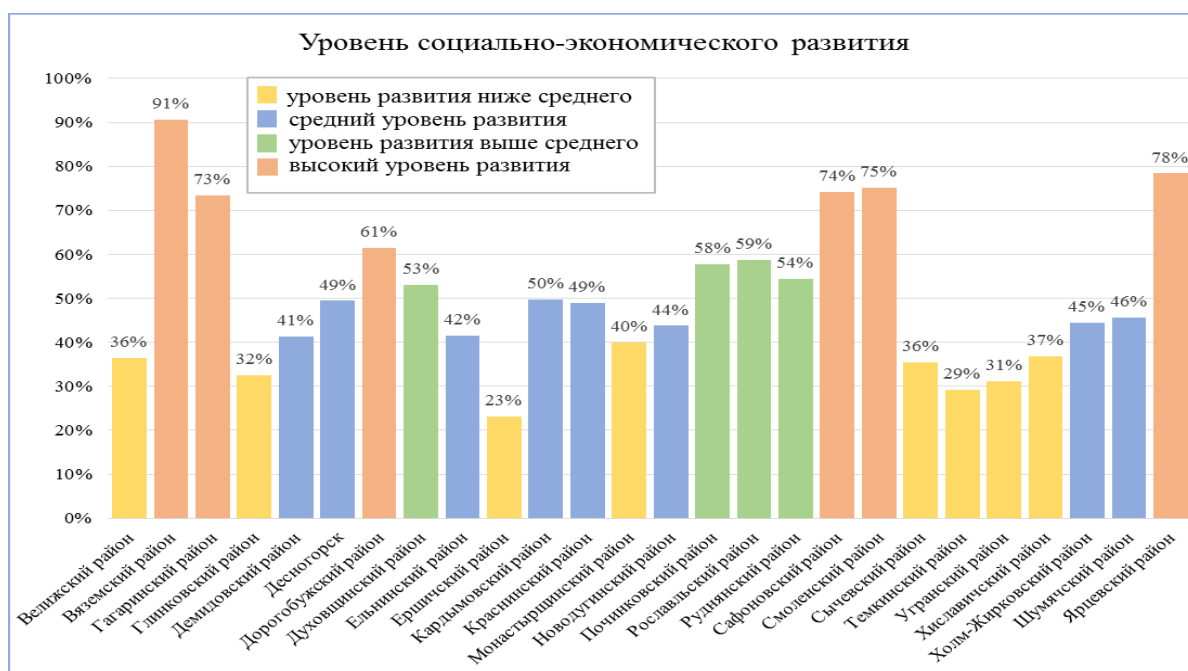


Диаграмма 15.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 156.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867

Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования: 03:012; 03:093; 06:093; 07:051, приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Индивидуальный расчет 6 СЕГМЕНТ гр. С6Г5.

2.17.6. Расчет группы С6Г6

Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:010; 06:011; 06:013

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.6. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:010; 06:011; 06:013, осуществляется Учреждением в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборота способности земельных участков в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж).

Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Под индивидуальной оценкой для целей Указаний понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

Количество объектов – 374 единицы.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложения/сделок сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации позволил выбрать в качестве аналогов земельные участки, наиболее сопоставимые с объектами оценки, поэтому в рамках данного отчета стоимость земельных участков рассчитывается сравнительным подходом.

1. Определение УПКС в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж) проводилось в соответствии со следующим алгоритмом:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение единицы сравнения; соответствии со следующим алгоритмом:
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения поправок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- внесение поправки по каждому из элементов сравнения в цену каждого аналога, сглаживающей их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выбор объектов-аналогов и их описание

В ходе выполнения работ был проведен анализ рыночной информации. По результатам анализа рыночной информации подобраны сведения о ценах сделок, ценах предложений на незастро-

енные земельные участки промышленного назначения, как наиболее близкие по виду функционального назначения с объектами оценки и схожие по основным цен образующим факторам с объектами оценки.

В качестве единицы сравнения работниками Учреждения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения работники Учреждения руководствовались следующими критериями:

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

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Ниже в таблице приведено описание объектов-аналогов в рамках индивидуального расчета для земельных участков с кодом вида использования 06:010; 06:011; 06:013.

Таблица 157.

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская обл., Вяземский район, КП "Андрейково", примерно в 80 м от р. Вязьма в р-не 228 км а/д Москва-Минск, справа по ходу пикетажа (5км)	Смоленская обл., Смоленский район, в районе д. Пындино (Демидов-Велиж-Невель) (41км)	Смоленская обл., Смоленский район, с.п. Стабенское, около дер. Зыколино (26км)	Смоленская обл., Смоленский район, Дивасовское с/п, Прудины дер. (24км)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Разрешенное использование	Под карьер	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	13 000	10 000	73 000	70 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	27.11.2018	29.10.2018	24.08.2018	09.11.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Нет	Нет
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Уровень социально-экономического развития муниципального образования	Высокий уровень развития	Высокий уровень развития	Высокий уровень развития	Высокий уровень развития
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://rosrealt.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	1000000	500000	4800000	5000000
Цена предложения, руб./кв. м	76,92	50,00	65,75	71,43

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Внесение корректировок в рамках индивидуального расчета

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета вида использования видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение). ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” при расчете земельных участков с кодами расчета вида использования 06:010; 06:011; 06:013 принял понижающую корректировку в размере 0,2722 (коэфф.), где:

$$1,61 * 0,1691 = 0,2722;$$

1,61 – поправочный коэффициент от индустриальной застройки к офисно-торговой застройке. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород - 2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 198).

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов

Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку

Объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

0,1691 - поправочный коэффициент от офисно торговой застройки к земельным участкам предназначенных для размещения объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности. (расчет сотрудников Учреждения). Расчет и описание поправочного коэффициента приведено ниже.

На основании данных коммерческой организации Ассоциации рынка недвижимости СТАТРИЕЛТ были использованы, рассчитанные отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки¹⁰.

Ниже в таблице представлены средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Таблица 159. Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал (по состоянию на 01.01.2019)

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	0,08	0,27	0,17
Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основе торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержаниеданного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.9	4.0			

¹⁰ Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1697-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (- под коммерческие офисы)	4.1	0,60	1,56	1,06
Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (подторговые центры, гипермаркеты)	4.2	0,46	1,74	1,07
Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,53	1,77	1,12
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (под торговые центры)	4.4	0,58	1,63	1,08
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,79	1,40	1,08
Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,61	1,36	0,97
Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,68	1,27	0,96
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азарт-	4.8	0,64	1,47	1,04

ных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон				
Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4,9	0,36	1,01	0,67
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен земельных участков с кодами 4.1-4.9				1,0056

Таким образом, на основании вышеприведенной таблицы корректировка составит: $0,17/1,0056 = 0,1691$.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и объекты оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг для объектов аналогов определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение) или 0,82 (коэфф.) Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 160.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, объекты не имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км).

В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 161. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3

31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 20.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения: при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и объектов аналогов, корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электроснабжения вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 162. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29
---	------	------	------

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов и объектов оценки вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 163. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,2
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	> 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у объектов оценки и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;

- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию.

Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 164.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного

населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 165.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 166.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%

Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 16.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 167.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333

Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодами расчета вида использования: 06:010; 06:011; 06:013, приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Индивидуальный расчет 6 СЕГМЕНТ гр. С6Г6.

Для всех земельных участков, оценка кадастровой стоимости которых проводится в рамках данного Отчета, необходимо произвести проверку на соблюдение требований п. 1.16 Методических указаний, согласно которому минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

Проверка будет проведена в заключительной части отчета пункт 3.2.1.

2.18. Расчет 7 СЕГМЕНТА «Транспорт»

Согласно главе IX, п. 9.2.2.6.1. Методических указаний к земельным участкам производственной деятельности относятся коды расчета видов использования земельных участков: 02.071; 04:021; 04:031; 04:090; 04:091; 04:092; 04:093; 04:094; 07:023; 07:024.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 7 сегменту «Транспорт», относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 168.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
7. СЕГМЕНТ "Транспорт"	07:000
Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)	02.071
Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта	04:091

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 02:071; 04:091 (7 СЕГМЕНТ «Транспорт»)

В соответствии с п. 9.2.2.6.2. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 7 сегменту «Транспорт» с кодами расчета вида использования 02:071; 04:091 определялась индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Общее количество объектов оценки – 146 единиц.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Под индивидуальной оценкой для целей Указаний понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложения/сделок сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации позволил выбрать в качестве аналогов земельные участки, наиболее сопоставимые с объектами оценки, поэтому в рамках данного отчета стоимость земельных участков рассчитывается сравнительным подходом.

1. Определение УПКС в рамках индивидуального расчета сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж) проводилось в соответствии со следующим алгоритмом:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение единицы сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения поправок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- внесение поправки по каждому из элементов сравнения в цену каждого аналога, сглаживающей их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выбор объектов-аналогов и их описание

В ходе выполнения работ был проведен анализ рыночной информации. По результатам анализа рыночной информации подобраны сведения о ценах сделок, ценах предложений на незастроенные земельные участки промышленного назначения, как наиболее близкие по виду функционального назначения с объектами оценки и схожие по основным цен образующим факторам с объектами оценки.

В качестве единицы сравнения работниками Учреждения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения работники Учреждения руководствовались следующими критериями:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Ниже в таблице приведено описание объектов-аналогов в рамках индивидуального расчета для земельных участков с кодом вида использования 02:071; 04:091.

Таблица 169.

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Станички (9,4 км)	Смоленская область, Смоленский район, дер. Нагать (17,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, 900 м от а/д М-1 (14,0 км)	Смоленская область, Смоленский район, р-н дер. Деменщина (11,0 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Под промышленные цели	Под промышленные цели д	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	8 000	22 000	12 000	4 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	25.05.2018	03.11.2018	06.11.2018	26.10.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Цена предложения за весь объект, руб.	2499000	7000000	3200000	1550000
Цена предложения, руб./кв. м	312,38	318,18	266,67	387,50

Внесение корректировок в рамках индивидуального расчета

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (разрешенное использование). Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета вида использования видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по

правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и объекты оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг для объектов аналогов определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение) или 0,82 (коэфф.) Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 170.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, объекты не имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км).

В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 171. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 21.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения: при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и объектов аналогов, корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электро-снабжения вводится понижающая поправка - 0,8403 (коэфф.) ($1/1,19=0,8403$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 166).

Таблица 172. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов и объектов оценки вносились корректировки. Источник корректировки: справочник

оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,2
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	> 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у объектов оценки и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию.

Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 174.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125

Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты. На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 175.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622

Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 176.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 17.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 177.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершицкий район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумяцкий район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновоский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 7 сегменту «Транспорт» с кодами расчета вида использования: 02:071; 04:091, приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Индивидуальный расчет 7 СЕГМЕНТ.

2.19. Расчет 8 СЕГМЕНТА «Обеспечение обороны и безопасности»

Согласно главы IX п. 9.2.2.6.1. Методических указаний к земельным участкам 8 сегмента «Обеспечение обороны и безопасности» относятся следующие коды расчета видов использования земельных участков: 08:000; 08:020.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 8 сегменту «Обеспечение обороны и безопасности», относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 178.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
8. СЕГМЕНТ " Обеспечение обороны и безопасности "	08:000
Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос	08:020
Иной вид использования в сегменте "Обеспечение обороны и безопасности"	-

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 08:000.

(8 СЕГМЕНТ «Обеспечение обороны и безопасности»)

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 8 сегменту «Обеспечение обороны и безопасности» с кодами расчета вида использования 08:000 определялась исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, ввиду невозможности реализации других методов оценки из-за отсутствия данных о рынке недвижимости подобных земельных участков. Принимаем минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик - затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

Количество объектов – 13 единиц.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

1.1 Определение затрат на межевание и оформление прав на земельный участок

В соответствии с п. 1.16 Методических указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Земельные участки, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок, а также земельные участки, получение дохода от которых невозможно, оцениваются для целей Методических указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав на них.

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов. Под затратами на межевание земельного участка

понимается стоимость услуги по межеванию одного земельного участка. Конечным результатом межевания земельного участка, является получение заказчиком выписки из ЕГРН.

В стоимость услуги по межеванию земельного участка входят следующие виды работ:

1. Сбор и изучение сведений о земельном участке;
2. Осуществляется геодезическая съемка и определение границ участка на местности;
3. Подготовка схемы границ земельного участка (при необходимости);
4. Составление межевого плана земельного участка;
5. Обязательное уведомление соседей по участку;
6. Проведение согласования местоположения границ земельного участка со смежными правообладателями земельных участков (с соседями);
7. Подача заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка в орган, осуществляющий кадастровый учет.
8. Получение выписки из ЕГРН (при необходимости).

На межевание земельного участка цена определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Такое требование установлено п. 4 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

В Приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.01.2012 № 14 «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана» (далее – Приказ МЭР РФ от 18.01.2012 № 14) перечисляются все виды работ по межеванию, приводится расчет их нормативной стоимости.

Общая стоимость услуг по межеванию, согласно Приказу, МЭР РФ от 18.01.2012 № 14, рассчитывается по формуле:

Плата за услуги = (Трудоёмкость работ) x (Цена нормочаса) x (1+НДС), (1)

где Трудоёмкость – расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для оказания Услуг), в человеко-часах;

Цена нормочас – цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах;

НДС – величина налога на добавленную стоимость в долях.

Если иное не предусмотрено методикой, размер платы за оказание Услуг не должен включать в себя стоимость информации, материалов, получение которых необходимо для оказания Услуг, однако, в соответствии с п. 1 ст. 704 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть обеспечено заказчиком кадастровых работ.

Трудоёмкость при оказании Услуг определяется в соответствии с обоснованием расчетно-нормативных затрат времени за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, указанным в приложении № 2 к Приказу МЭР РФ от 18.01.2012 № 14.

Трудоёмкость зависит от:

- количества координат пунктов съёмочного обоснования (п.2.1);
- количества характерных точек объекта недвижимости (п.3.1);
- количества земельных участков (п.1);
- протяженности границ (п.1.2, п.2);
- характеристик природных категорий сложности.

Из предоставленного Перечня мы можем получить только кадастровый номер и площадь земельного участка. У некоторых земельных участков границы не установлены, определить количество поворотных точек невозможно. Государственный кадастровый оценщик не может выезжать на местность, не обладает специальными знаниями и конкретными данными по каждому участку, использование и составление сметы на каждый конкретный участок невозможно.

Использование прайсов фирм, представленных в информационной сети Интернет, не целесообразно, так как на межевание цена за земельный участок балансирует между спросом и предложением. В основном определяется по договорённости, нет конкретных цифр в зависимости от местоположений, форм и размеров земельных участков.

Для сбора фактических данных о стоимости услуг по межеванию земельных участков были направлены запросы в организации, выполняющие кадастровые работы на территории Смоленской

области, с просьбой предоставить сведения о минимальной стоимости проведения кадастровых работ (межевания) земельных участков, применяемой до 01.01.2019, в рамках определенных диапазонов площадей земельных участков.

По результатам сбора данных о стоимости услуг по межеванию земельных участков составлена сводная таблица затрат на межевание.

Стоимость межевания определялась как среднее значение между полученными стоимостями межевания в каждом из диапазонов площадей земельного участка, результаты приведены в таблице.

Таблица 179. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компании"	Среднее значение
	Стоимость межевания, руб.					
до 500	12000	10000	15000	8000	12000	11400
от 500 до 3000	15000	14000	15000	10000	12000	13200
от 3000 до 10000	20000	14000	15000	10000	12000	14200
от 10000 до 25000	25000	16500	22000	12000	15000	18100
от 25000 до 50000	30000	24000	35000	12500	20000	24300
от 50000 до 100000	40000	60500	50000	15000	20000	37100
от 100000 до 300000	100000	100500	80000	15000	30000	65100
от 300000 до 1000000	200000	405500	130000	20000	30000	157100
более 1000000	250000	700000	200000	25000	50000	245000

Ниже для наглядности построена диаграмма зависимости стоимости от площади земельного участка и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания от площади земельного участка на примере ООО «Открытая студия архитектуры и урбанистики».



Диаграмма 18. Зависимость стоимости межевания



Диаграмма 19. Зависимость удельной стоимости межевания

При наличии достаточной информации о стоимости межевания, оценку затрат на межевание можно получить методом регрессионного анализа.

Для построения статистической регрессионной модели расчета была проведена кодировка диапазонов площадей земельных участков путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов:

Таблица 180.

Площадь земельного участка, кв. м.	Код
до 500	1
от 500 до 3000	2
от 3000 до 10000	3
от 10000 до 25000	4
от 25000 до 50000	5
от 50000 до 100000	6
от 100000 до 300000	7
от 300000 до 1000000	8
более 1000000	9

Для построения модели был рассчитан удельный показатель стоимости межевания:

Таблица 181.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	22,80	1
от 500 до 3000	7,54	2
от 3000 до 10000	2,18	3
от 10000 до 25000	1,03	4
от 25000 до 50000	0,65	5
от 50000 до 100000	0,49	6
от 100000 до 300000	0,33	7
от 300000 до 1000000	0,24	8
более 1000000	0,25	9

Кроме того, необходимо учесть затраты на оформление прав на земельный участок, которые включают в себя уплату государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на

недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Размер государственной пошлины за совершение регистрационных действий установлен в Налоговом кодексе РФ. Размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, а также за совершение прочих значимых действий в соответствии с ст. 333.33 Налогового кодекса РФ представлен в таблице.

Таблица 182. Размер государственной пошлины за государственную регистрацию

№ п/п	Участники земельных отношений	Виды использования земельного участка	
		Прочие ЗУ, руб.	ЗУ для ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуально гаражного или ИЖС, руб.
1	Физические лица	2 000, 00	350, 00
2	Юридические лица	22 000, 00	-

Ввиду вышеизложенного было построено две статистические модели: для физических лиц и для юридических лиц.

Размер государственной пошлины для физических лиц, как следствие затрат на оформление прав, принимался равным для земельных участков – 2000 руб.

Таким образом данные о стоимости межевания с учетом оформления прав на земельный участок выглядят следующим образом:

Таблица 183. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компаний"	Среднее значение
	Стоимость межевания и оформления прав, руб.					
до 500	14000	12000	17000	10000	14000	13400
от 500 до 3000	17000	16000	17000	12000	14000	15200
от 3000 до 10000	22000	16000	17000	12000	14000	16200
от 10000 до 25000	27000	18500	24000	14000	17000	20100
от 25000 до 50000	32000	26000	37000	14500	22000	26300
от 50000 до 100000	42000	62500	52000	17000	22000	39100
от 100000 до 300000	102000	102500	82000	17000	32000	67100
от 300000 до 1000000	202000	407500	132000	22000	32000	159100
более 1000000	252000	702000	202000	27000	52000	247000

Удельный показатель стоимости межевания и оформления прав представлен в таблице:

Таблица 184.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	26,80	1
от 500 до 3000	8,69	2
от 3000 до 10000	2,49	3
от 10000 до 25000	1,15	4
от 25000 до 50000	0,70	5

от 50000 до 100000	0,52	6
от 100000 до 300000	0,34	7
от 300000 до 1000000	0,24	8
более 1000000	0,25	9

Ниже для наглядности построена диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков.



Диаграмма 20. Зависимость средней стоимости

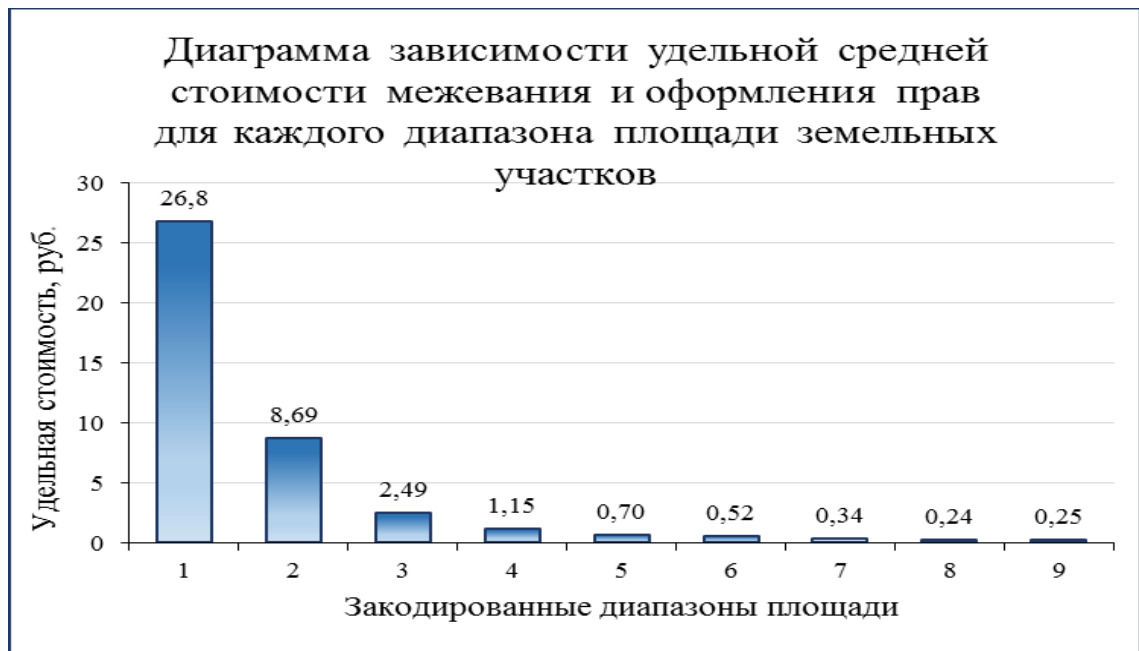


Диаграмма 21. Зависимость удельной стоимости

Проанализировав полученные данные был сделан вывод, что имеется зависимость затрат на межевание и оформление прав от площади земельного участка. В качестве единицы сравнения используется цена единицы площади земельного участка, руб./ кв. м, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

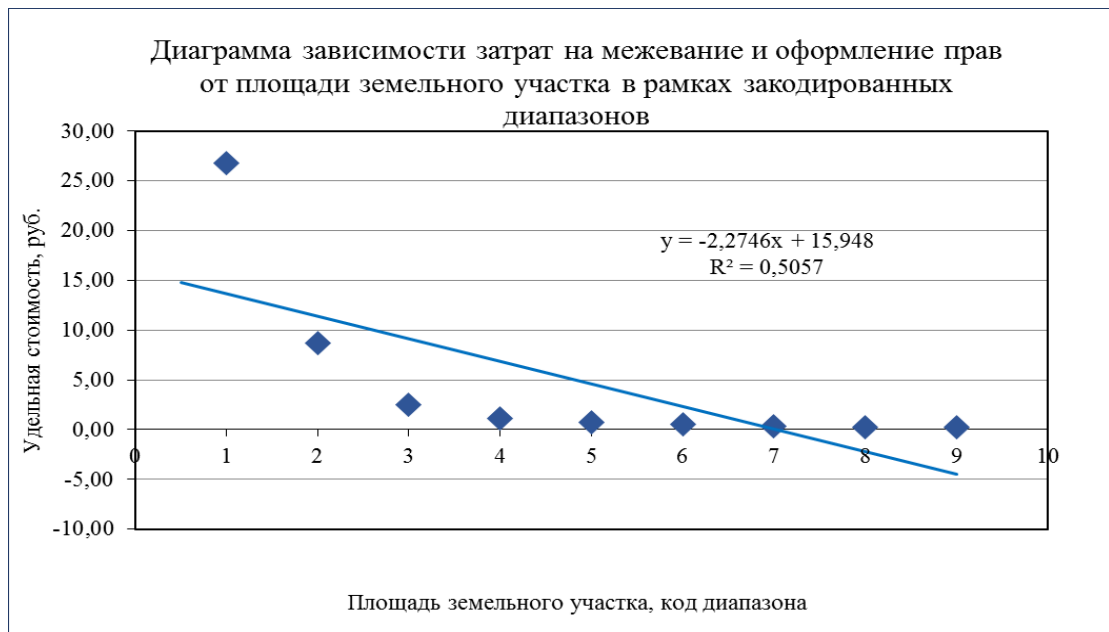


Диаграмма 22. Зависимость удельной стоимости

В соответствии с п. 7.2.1.2. Методических указаний анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий, в том числе:

- 1) учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способных влиять на изменение стоимости
- 2) обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
- 3) соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- 4) по t-критерию Стьюдента;
- 5) по средней ошибке аппроксимации;
- 6) по коэффициенту детерминации R²;
- 7) по расчетному значению F-критерия Фишера.

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 185.

Значение коэффициентов уравнения	-2,274594811	15,94814398	
Стандартные ошибки	0,849920267	4,782768504	
R-квадрат	0,505729546	6,583454078	Стандартная ошибка у
F-наблюдаемое	7,162286962	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	310,4268932	303,3930732	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	2,676244937	3,334500502	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	0,01585567	0,00625681	
уровень значимости, %	98,41443302	99,37431904	
	значим	значим	

Модель имеет низкое значение показателя R-квадрат в соответствии со Шкалой Чеддока. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии. Ошибка аппроксимации (отклонение модельных значений от фактических) рассчитывалась следующим образом:

$$A = \frac{|y_i - y_x| / y_i}{n}, \quad (2)$$

где y_i – фактическое значение, y_x – модельное значение по уравнению.

Таблица 186.

x	y	y(модельное)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	26,80	13,674	5,44%	5,44%
2	8,69	11,4	-3,47%	3,47%
3	2,49	9,126	-29,57%	29,57%
4	1,15	6,852	-55,17%	55,17%
5	0,70	4,578	-61,42%	61,42%
6	0,52	2,304	-37,99%	37,99%
7	0,34	0,03	10,12%	10,12%
8	0,24	-2,244	112,98%	112,98%
9	0,25	-4,518	214,35%	214,35%
Средняя ошибка аппроксимации				58,95%
Максимальная ошибка аппроксимации				214,35%

Средняя ошибка аппроксимации составила 58,95%, максимальная 214,35%, что не соответствует требованиям адекватности модели. Неадекватность модели может быть вызвана, прежде всего, неучетом нелинейного характера влияния факторов на удельную стоимость. Исходя из графических данных можно сделать вывод о наличии ярко выраженной экспоненциальной зависимости вида:

$$Y = \alpha_0 * e^{\alpha_1 * x}, \quad (3)$$

где Y – модельное значение кадастровой стоимости, α_0, α_1 – коэффициенты модели, x – значение диапазона площади земельного участка.

Эта модель существенно нелинейна, но может быть сведена к линейной (линеаризована) посредством логарифмирования:

$$\ln Y = \ln \alpha_0 + x * \ln \alpha_1 \quad (4)$$

Теперь зависимость логарифма становится линейной, и возможно произвести дальнейшие расчеты и построение линейной модели. В таблице приведены расчеты с учетом логарифмирования исходных значений удельной стоимости. Так же построена диаграмма рассеяния и линейный тренд для полученных значений.

Таблица 187.

n	x	y	ln(Y)
1	1	26,80	3,288401888
2	2	8,69	2,16167964
3	3	2,49	0,913209065
4	4	1,15	0,138518934
5	5	0,70	-0,354771994
6	6	0,52	-0,651365647
7	7	0,34	-1,092133323
8	8	0,24	-1,407439428
9	9	0,25	-1,398366942



Диаграмма 23. Зависимость прологарифмированной удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 188.

Значение коэффициентов уравнения	-0,570916698	3,032109289	
Стандартные ошибки	0,072018587	0,405271229	
R-квадрат	0,899775083	0,557853578	Стандартная ошибка y
F-наблюдаемое	62,84291117	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	19,55675256	2,1784043	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	7,927352091	7,481679122	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	2,64494E-11	1,57119E-10	
уровень значимости, %	100	99,99999998	
	значим	значим	

Модель имеет высокое значение показателя R-квадрат в соответствии со Шкалой Чеддока, что свидетельствует о сильной связи между переменными. В таблице 189 приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 189.

x	ln(y модельное)	y модельное	y	ln(y)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	2,461192591	11,71877892	26,80	3,288401888	2,80%	2,80%
2	1,890275893	6,62119517	8,69	2,16167964	1,40%	1,40%
3	1,319359195	3,741023343	2,49	0,913209065	-4,94%	4,94%
4	0,748442497	2,113705349	1,15	0,138518934	-48,92%	48,92%
5	0,177525799	1,194258868	0,70	-0,354771994	16,67%	16,67%
6	-0,393390899	0,674764931	0,52	-0,651365647	4,40%	4,40%
7	-0,964307597	0,381247085	0,34	-1,092133323	1,30%	1,30%
8	-1,535224295	0,215407371	0,24	-1,407439428	-1,01%	1,01%
9	-2,106140993	0,121706728	0,25	-1,398366942	-5,62%	5,62%
Средняя ошибка аппроксимации						9,67%
Максимальная ошибка аппроксимации						48,92%

Средняя ошибка аппроксимации составила 9,67%, максимальная 48,92%, что соответствует требованиям адекватности модели. Исходя из полученных данных другие статистические характеристики так же удовлетворяют требованиям адекватности модели регрессии. Таким образом, статистическая модель выглядит следующим образом:

$$\ln(Y) = -0,570916692 * x + 3,032109289, \quad (5)$$

$$y = e^{\ln(Y)} \quad (6)$$

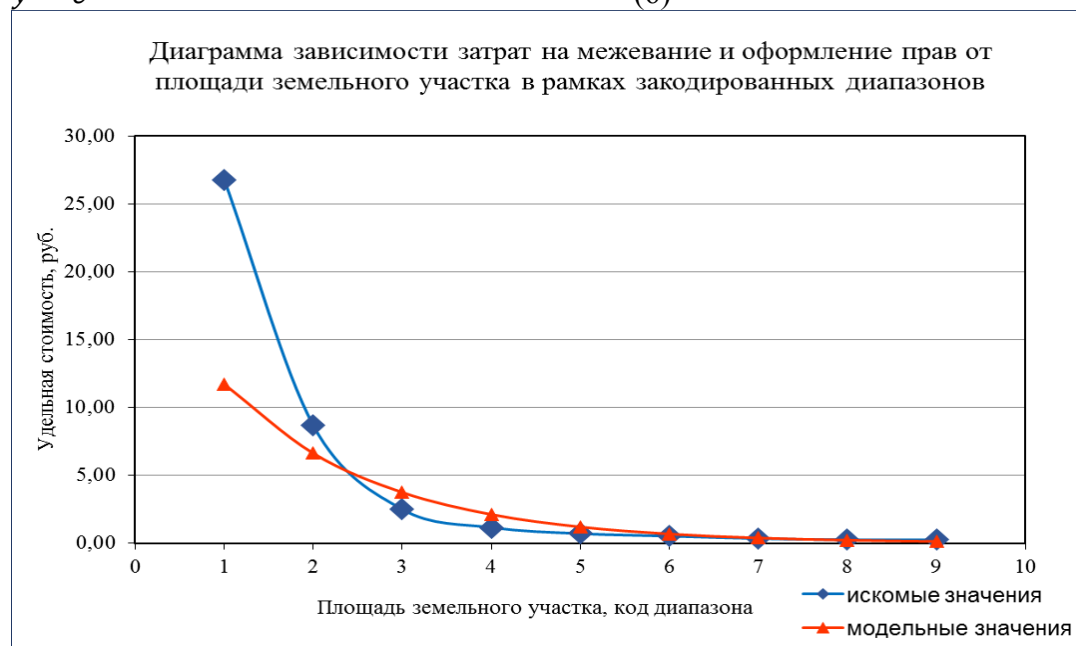


Диаграмма 24. Зависимость удельной стоимости

Данная регрессионная модель может быть использована для проверки результатов на минимально возможный уровень кадастровой стоимости и определения кадастровой стоимости земельных участков.

Пример расчета кадастровой стоимости приведен ниже:

Таблица 190.

Площадь земельного участка, кв. м	Код диапазона площади	УПКС, руб.	Стоимость, руб.
5	1	11,72	58,59
1000	2	6,62	6621,20

Аналогичным образом произведено построение статистической модели для юридических лиц.

Размер государственной пошлины для юридических лиц, как следствие затрат на оформление прав, принимался равным для земельных участков – 22000 руб.

Таким образом данные о стоимости межевания с учетом оформления прав на земельный участок выглядят следующим образом:

Таблица 191. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компании"	Среднее значение
	Стоимость межевания и оформления прав, руб.					
до 500	34000	32000	37000	30000	34000	33400
от 500 до 3000	37000	36000	37000	32000	34000	35200
от 3000 до 10000	42000	36000	37000	32000	34000	36200

от 10000 до 25000	47000	38500	44000	34000	37000	40100
от 25000 до 50000	52000	46000	57000	34500	42000	46300
от 50000 до 100000	62000	82500	72000	37000	42000	59100
от 100000 до 300000	122000	122500	102000	37000	52000	87100
от 300000 до 1000000	222000	427500	152000	42000	52000	179100
более 1000000	272000	722000	222000	47000	72000	267000

Удельный показатель стоимости межевания и оформления прав представлен в таблице.

Таблица 192.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	66,80	1
от 500 до 3000	20,11	2
от 3000 до 10000	5,57	3
от 10000 до 25000	2,29	4
от 25000 до 50000	1,23	5
от 50000 до 100000	0,79	6
от 100000 до 300000	0,44	7
от 300000 до 1000000	0,28	8
более 1000000	0,27	9

Для наглядности построена диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков.



Диаграмма 25. Зависимость средней стоимости

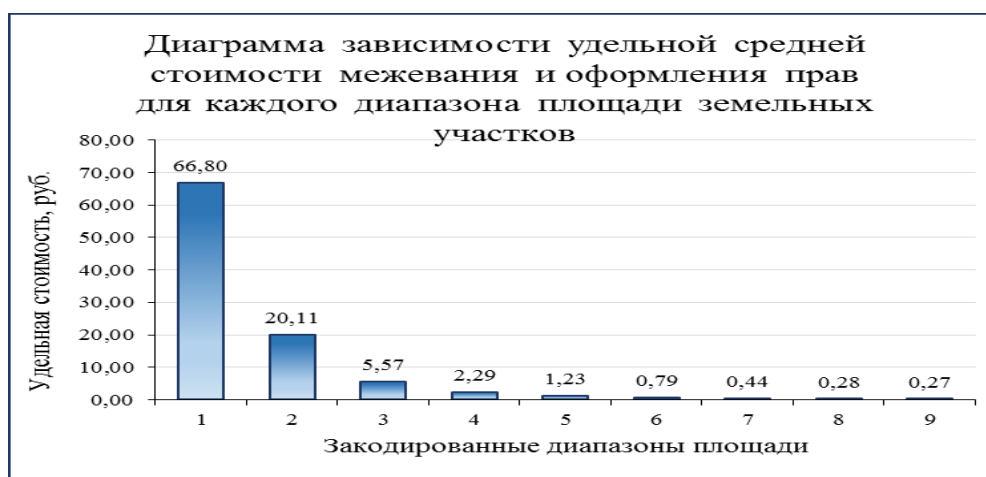


Диаграмма 26. Зависимость удельной стоимости

Проанализировав полученные данные был сделан вывод, что имеется зависимость затрат на межевание и оформление прав от площади земельного участка. В качестве единицы сравнения используется цена единицы площади земельного участка, руб./ кв. м, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

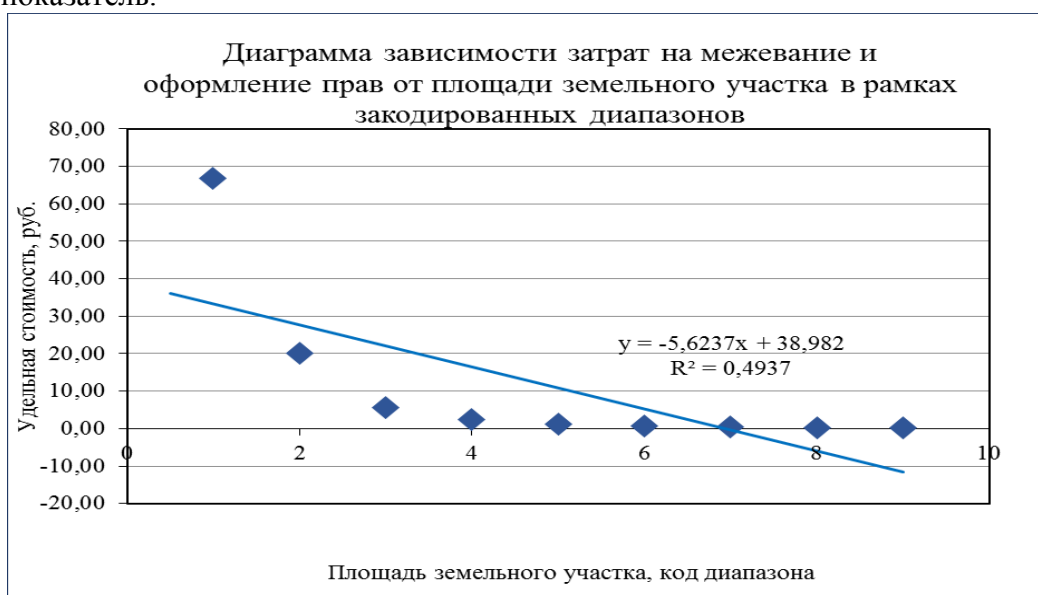


Диаграмма 27. Зависимость удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 193.

Значение коэффициентов уравнения	-5,623652198	38,98222212	
Стандартные ошибки	2,152415574	12,11231902	
R-квадрат	0,493718081	16,67253934	Стандартная ошибка y
F-наблюдаемое	6,826288756	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	1897,527843	1945,814977	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	2,612716739	3,218394599	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	0,01998727	0,009086936	
уровень значимости, %	98,00127295	99,09130635	
	значим	значим	

Модель имеет низкое значение показателя R-квадрат в соответствие со Шкалой Чеддока. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 194.

x	y	y(модельное)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	66,80	33,3583	5,56%	5,56%
2	20,11	27,7346	-4,21%	4,21%
3	5,57	22,1109	-33,00%	33,00%
4	2,29	16,4872	-68,84%	68,84%
5	1,23	10,8635	-86,65%	86,65%
6	0,79	5,2398	-62,77%	62,77%
7	0,44	-0,3839	20,91%	20,91%
8	0,28	-6,0076	253,37%	253,37%
9	0,27	-11,6313	495,14%	495,14%
Средняя ошибка аппроксимации				114,49%
Максимальная ошибка аппроксимации				495,14%

Средняя ошибка аппроксимации составила 114,49%, максимальная 495,14%, что не соответствует требованиям адекватности модели. Неадекватность модели может быть вызвана, прежде всего, неучетом нелинейного характера влияния факторов на удельную стоимость. Исходя из графических данных можно сделать вывод о наличии ярко выраженной экспоненциальной зависимости вида:

$$Y = \alpha_0 * e^{\alpha_1 * x}, \quad (7)$$

где Y – модельное значение кадастровой стоимости, α_0, α_1 – коэффициенты модели, x – значение диапазона площади земельного участка.

Эта модель существенно нелинейна, но может быть сведена к линейной (линеаризована) посредством логарифмирования:

$$\ln Y = \ln \alpha_0 + x * \ln \alpha_1 \quad (8)$$

Теперь зависимость логарифма становится линейной, и возможно произвести дальнейшие расчеты и построение линейной модели. В таблице приведены расчеты с учетом логарифмирования исходных значений удельной стоимости. Так же построена диаграмма рассеяния и линейный тренд для полученных значений.

Таблица 195.

n	x	y	ln(y)
1	1	66,80	4,201703081
2	2	20,11	3,001430295
3	3	5,57	1,717256942
4	4	2,29	0,829175453
5	5	1,23	0,210801028
6	6	0,79	-0,238257189
7	7	0,44	-0,831260483
8	8	0,28	-1,289028054
9	9	0,27	-1,320506621

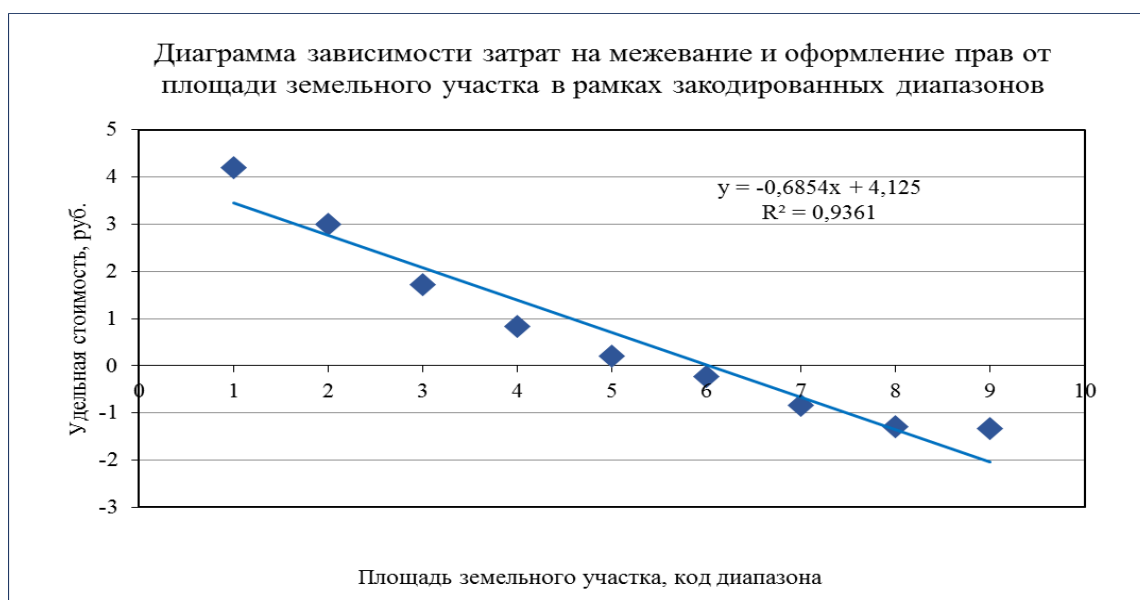


Диаграмма 28. Зависимость прологарифмированной удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 196.

Значение коэффициентов уравнения	-0,685411356	4,124980607	
Стандартные ошибки	0,067713013	0,381042411	
R-квадрат	0,936050244	0,524502747	Стандартная ошибка y
F-наблюдаемое	102,4609333	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	28,18732359	1,925721919	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	10,12229882	10,8255157	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	2,18267E-17	6,08858E-19	
уровень значимости, %	100	100	
	значим	значим	

Модель имеет высокое значение показателя R-квадрат в соответствие со Шкалой Чеддока, что свидетельствует о сильной связи между переменными. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 197.

x	ln(y модельное)	y модельное	y	ln(y)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	3,439569251	31,17352731	66,80	4,201703081	0,020154098	2,02%
2	2,754157895	15,70780771	20,11	3,001430295	0,009153873	0,92%
3	2,068746539	7,914895884	5,57	1,717256942	-0,022742316	2,27%
4	1,383335183	3,988180784	2,29	0,829175453	-0,074258473	7,43%
5	0,697923827	2,009576146	1,23	0,210801028	-0,25675755	25,68%
6	0,012512471	1,012591079	0,79	-0,238257189	0,116946295	11,69%
7	-0,672898885	0,510227341	0,44	-0,831260483	0,021167532	2,12%
8	-1,358310241	0,257094838	0,28	-1,289028054	-0,005971958	0,60%
9	-2,043721597	0,129545696	0,27	-1,320506621	-0,060853326	6,09%
Средняя ошибка аппроксимации						6,53%

Максимальная ошибка аппроксимации	25,68%
-----------------------------------	--------

Средняя ошибка аппроксимации составила 6,53%, максимальная 25,68%, что соответствует требованиям адекватности модели. Исходя из полученных данных другие статистические характеристики так же удовлетворяют требованиям адекватности модели регрессии. Таким образом, статистическая модель выглядит следующим образом:

$$\ln(Y) = -0,685411356 * x + 4,124980607; \quad (9)$$

$$y = e^{\ln(Y)} \quad (10)$$

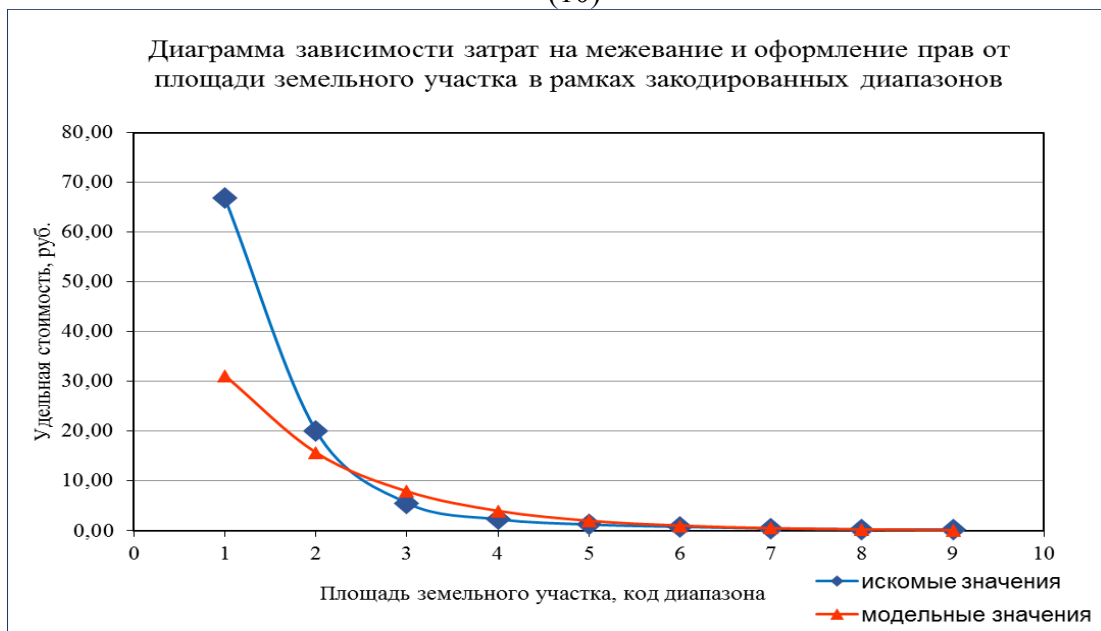


Диаграмма 29. Зависимость удельной стоимости

Данная регрессионная модель может быть использована для проверки результатов на минимально возможный уровень кадастровой стоимости и определения кадастровой стоимости земельных участков.

Пример расчета кадастровой стоимости приведен ниже:

Таблица 198.

Площадь земельного участка, кв. м	Код диапазона площади	УПКС, руб.	Стоимость, руб.
350	1	31,17	10911,07
3100	3	7,92	24537,49

Результаты определения затрат на межевание и оформление прав на земельные участки с кодами расчета вида использования 08:000 содержатся в приложении (Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости / Затраты на межевание расчет 8 СЕГМЕНТ).

2.20. Расчет 9 СЕГМЕНТА «Охраняемые природные территории и благоустройство»

Согласно главе IX, п. 9.2.2.2.1. Методических указаний к земельным участкам охраняемых природных территорий и объектов благоустройства для целей Указаний относятся участки с кодами расчета видов использования: 02:016; 02:032; 02:052; 02:062; 05:031; 09:010; 09:020; 09:022; 12:002; 12:003; 13:022; 13:032.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 9 сегменту " Охраняемые природные территории и благоустройство ", относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 199.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"	
Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	05:031

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 05:031.

(9 СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство»)

Согласно п. 9.2.2.2.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется при проведении анализа возможности получения дохода.

Согласно п. 9.2.2.2.3. Методических указаний земельные участки, получение дохода от которых невозможно (детские площадки, озеленение бульваров, парков, скверов), оцениваются для целей Указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, за исключением случаев, когда на территории этих участков возможна организация передвижной торговли.

Ввиду невозможности реализации других методов оценки из-за отсутствия данных о рынке недвижимости, кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» с кодами расчета вида использования 05:031 определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Общее количество объектов оценки, отнесенных к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» – 13 единиц.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

Определение кадастровой стоимости объектов – оценки предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно VIII главы Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом, методом сравнительного анализа продаж.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленском районе Смоленской области.

Описание типового (эталонного) объекта приведено в таблице.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м площади.

При выборе единицы сравнения ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» руководствовался следующими критериями:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Сравнительный анализ эталонного объекта и объектов – аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 200. Описание объектов-аналогов и расчет эталонного объекта и объектов-аналогов для земельных участков с кодами расчета вида использования 05:031.

Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Местоположение (расстояние до административного центра, км)	Смоленская область, Смоленский район (5 км)	Смоленская область, Смоленский район, Рай дер. (12 км)	Смоленская область, Смоленский район, Маркатушино пос. (9,3 км)	Смоленская область, Сафоновский район, р-н Вышегор дер. (20 км)	Смоленская область, Выземский район, Туманово пос. (37 км)	Смоленская область, Сафоновский район, 900 м от а/д М1, р-н Анохово пос. (6,5 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, около д. Зыколино (26 км)	Смоленская область, Смоленский район, Прудины дер., а/д М1 левая сторона из Москвы (24 км)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для размещения объектов рыбного хозяйства	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели	Под производственные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели
Общая площадь, кв. м	7 500	6 500	1 000	281 200	13 700	5 100	19 000	92 000	70 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	19.11.2018	19.11.2018	20.08.2018	16.03.2018	29.11.2018	24.08.2018	24.08.2018	09.11.2018
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://rosrealt.ru	https://rosrealt.ru	https://www.avito.ru	
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.	
Цена предложения за весь объект, руб.	Определяется	800 000	140 000	25 500 000	850 000	620 000	1 200 000	5 900 000	5 000 000	
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43	
Первая группа элементов сравнения (последовательные (кумулятивные) корректировки)										
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8	
Цена предложения, руб./кв. м	Определяется	123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	

	связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	порта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	порта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		123,08	140,00	90,68	62,04	121,57	63,16	64,13	71,43
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для размещения объектов рыбного хозяйства	Под склад, гараж	Под склад	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под промышленные цели	Под производственные цели
Корректировка, коэфф.		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		102,15	116,20	75,27	51,50	100,90	52,42	53,23	59,29
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		102,15	116,20	75,27	51,50	100,90	52,42	53,23	59,29
Условия финансирования, вид оплаты, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1		102,15	116,20	75,27	51,50	100,90	52,42	53,23	59,29

кв. м, руб.									
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		102,15	116,20	75,27	51,50	100,90	52,42	53,23	59,29
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %		-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	95,28	61,72	42,23	82,74	42,99	43,65	48,61
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	01.01.2019	05.01.2018	03.01.2018	04.01.2018	02.01.2018	06.01.2018	30.11.2018	19.10.2018	30.11.2018
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	95,28	61,72	42,23	82,74	42,99	43,65	48,61
Ограничение (обременение) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	95,28	61,72	42,23	82,74	42,99	43,65	48,61
Развитость инфраструктуры (наличие инженерных	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение

коммуникаций)									
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	95,28	61,72	42,23	82,74	42,99	43,65	48,61
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	95,28	61,72	42,23	82,74	42,99	43,65	48,61
Подъезд к земельному участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	95,28	61,72	42,23	82,74	42,99	43,65	48,61
Экономические характеристики	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой	Предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	95,28	61,72	42,23	82,74	42,99	43,65	48,61

Площадь участка	7500	6500	1000	281200	13700	5100	19000	92000	70000
Корректировка, коэфф.		1,00	0,90	1,18	1,13	1,00	1,13	1,18	1,18
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	85,76	72,83	47,72	82,74	48,57	51,50	57,36
Корректировка ев уровень развития района, коэфф.		1,00	1,00	1,0135	0,8242	1,0135	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	85,76	73,81	39,33	83,86	48,57	51,50	57,36
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		83,77	85,76	73,81	39,33	83,86	48,57	51,50	57,36
Цена с учетом корректировки по последовательным элементам 1 кв. м, руб.		83,77	85,76	73,81	39,33	83,86	48,57	51,50	57,36
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки). Корректировка на местоположение									
Показатели	Эталонный объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8
Стоимость 1 кв. м. до корректировки	Определяется	83,77	85,76	73,81	39,33	83,86	48,57	51,50	57,36
Расстояние до административного центра (код)	5,0	12,0	9,3	20,0	37,0	6,5	26,0	26,0	24,0
Расстояние до административного центра (код)	6	4	5	4	2	5	3	3	3
Модельная стоимость, 1 кв. м, руб.	166,79	111,64	139,21	111,64	56,48	139,21	84,06	84,06	84,06
Корректировка		49,41%	19,81%	49,41%	195,30%	19,81%	98,42%	98,42%	98,42%

Цена с учетом корректировки, 1 кв. м., руб.		125,15	102,74	110,28	116,13	100,47	96,38	102,19	113,82
УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)	108,40								

Внесение корректировок для типового (эталонного) объекта

Корректировка на категорию земель. Согласно п. 9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на вид использования (функциональное назначение). ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» при расчете типового (эталонного) объекта принял понижающую корректировку в размере 0,83 (коэфф.) к объектам аналогам, так как они относятся к индустриальной застройке Источником корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 205).

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов

Цены объектов разного функционального назначения		Аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
Объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Корректировка на оцениваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору принята 0%, так как объекты-аналоги и эталонный объект (объект оценки) подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. В данном случае все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. В данном случае условия продажи рыночные, поэтому, корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах

зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга.

Корректировка на торг определена со знаком «минус» в размере 18,0% (среднее значение). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 280).

Таблица 202.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1.Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,6%	19,9%
5.Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Изменение цен предложений за период между датами сделки и оценки не было выявлено, следовательно, корректировка по данному ценообразующему фактору была принята 0%.

Корректировка на ограничение (обременение) права. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют ограничений (обременений) прав. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 203. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3
31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 22.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций). Важным ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, имеют электроснабжение. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на транспортную доступность. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, транспортная доступность земельных участков «удовлетворительная». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на подъезд. Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, что объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, подъезд к земельным участкам «свободный». Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на экономические характеристики. Объекты сравнения и эталонный объект (объект оценки) имеют одинаковые параметры по данному ценообразующему фактору, предполагается, что экономические характеристики сопоставимы, поскольку состояние, масштаб и сегмент рынка сопоставим, в тексте объявлений не указаны особые условия либо информация об обременениях арендой. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 204. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость у эталонного объекта (объекта оценки) и объектов аналогов выявлено не было. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это

было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 205.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты.

На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 206.

Муниципальное образование	I этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013
Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 207.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%

Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%
Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 30.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 208.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800

Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467
Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе сделок купли-продажи сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнение их с объектом оценки, и во внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и эталонным объектом (объектом оценки). В результате установлена продажная цена каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки.

По итогам произведенного расчета на основании 8 объектов аналогов и введения всех вышеуказанных корректировок была рассчитана стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта для земельных участков с кодами расчета вида использования 05:031 равная – 108,40 руб.

Используя полученную стоимость 1 кв. м типового (эталонного) объекта, имеющего определенную совокупность характеристик, которые описывались ранее, распространим на объекты оценки и скорректируем их по отличиям от эталонного объекта характеристикам.

Внесение корректировок для объектов оценки

Корректировка на местоположение (расстояние до административного центра (райцентра), км). В ходе проведения анализа рынка земельных участков было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является местоположение земельных участков. В данном случае ведется расчет относительно районных центров, на основании этого была рассчитана корректировка на местоположение. Были определены значения расстояний от эталонного объекта и объектов-аналогов до соответствующих районных центров.

Для расчета корректировки на местоположение была построена статистическая модель, отражающая зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости.

Для построения статистической модели расчета была проведена кодировка значений расстояний путем присвоения заданным диапазонам цифровых кодов. Для того, чтобы избежать отрицательных значений стоимости была проведена обратная корректировка. Результаты данных действий представлены в таблице.

Таблица 209. Кодировка ценообразующего фактора «Местоположение»

Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
начальное значение, км	конечное значение, км	
0	5	6
6	10	5
11	20	4
21	30	3

31	40	2
41	и более	1

В результате построения статистической модели оценки определена зависимость удельной стоимости от местоположения объекта недвижимости. Эта зависимость отображена на графике.



График 23.

При коэффициенте детерминации $R^2=0,8048$ данную зависимость отображает следующая формула:

$$y = 27,578 * x + 1,3268.$$

Развитость инфраструктуры (наличие инженерных коммуникаций).

Важным

ценообразующим фактором для земельных участков является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключения коммуникаций-расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от величины свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Сотрудники ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» исходили из допущения, при наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения) у объектов оценки и эталонного объекта (объекта оценки), корректировка составит 1,0 (коэфф.), при отсутствии у объектов оценки электроснабжения, вводится понижающая поправка - 0,8620 (коэфф.) ($1/1,16=0,8620$). Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 168).

Таблица 210. Значения корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,03	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,11	1,38

Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,06	1,32
--	------	------	------

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Источник корректировки: справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А, Нижний Новгород -2018, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Земельные участки, часть 2, стр. 101).

Таблица 211. Значения корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	> 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Корректировка на уровень социально-экономического развития муниципального образования. Местоположение земельного участка играет немаловажную роль при определении его стоимости. Даже при полном сходстве объекты недвижимости не могут иметь одинаковую кадастровую стоимость, если они расположены в разных муниципальных образованиях. Для того, чтобы учесть эту разницу были рассчитаны корректирующие коэффициенты для каждого муниципального образования в соответствии с уровнем социально-экономического развития.

Уровень социально-экономического развития для каждого муниципального образования рассчитывался следующим образом.

После анализа данных были выбраны следующие характеристики:

- численность постоянного населения;
- среднемесячная заработная плата работников организаций;
- удаленность от областного центра;
- удаленность от трассы М-1.

Для каждой характеристики составлялась выборка значений по каждому муниципальному образованию. Далее из полученной выборки выбиралось наилучшее значение и остальные значения сопоставлялись с наилучшим значением по каждой характеристике. В характеристиках «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» это было максимальное значение, в характеристиках «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» – минимальное. Составлялась выборка, которая соотносилась с показателем конкретного муниципального образования.

После этого определялось значение отношения конкретного показателя для каждого района к максимальному или минимальному значению характеристик. Полученные отношения (отклонения) рассчитывались по всем четырем характеристикам. Результаты данных расчетов приведены в таблице.

Таблица 212.

Муниципальное образование	Отклонение по численности населения муниципального образования от максимального значения	Отклонение по среднемесячной заработной плате муниципального образования от максимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до г. Смоленска от минимального значения	Отклонение по расстоянию от районного центра до трассы М-1 от минимального значения
Велижский район	0,138809862	0,475644242	0,398671096	0,5875
Вяземский район	1	0,674275941	0,764119601	0,000000625
Гагаринский район	0,593040409	0,743740023	0,830564784	0,04375
Глинковский район	0,056530214	0,409167617	0,302325581	0,3125
Демидовский район	0,153284864	0,400980616	0,265780731	0,3625
Десногорск	0,370633792	1	0,49833887	0,71875
Дорогобужский район	0,342171118	0,736647662	0,332225914	0,1875
Духовщинский район	0,198922607	0,561003421	0,199335548	0,125
Ельнинский район	0,169090143	0,502964652	0,365448505	0,45625
Ершичский район	0,080514725	0,383922463	0,481727575	1
Кардымовский район	0,165454929	0,464903079	0,099667774	0,11875
Краснинский район	0,157130815	0,484789054	0,149501661	0,1125
Монастырщинский район	0,12110795	0,447913341	0,196013289	0,5
Новодугинский район	0,122201149	0,404150513	0,764119601	0,025
Починковский район	0,396857384	0,559133409	0,186046512	0,45625
Рославльский район	0,911806543	0,578631699	0,348837209	0,7875
Руднянский район	0,301854486	0,482212087	0,22923588	0,21875
Сафоновский район	0,764053527	0,564811859	1	0,02625
Смоленский район	0,662004109	0,481391106	3,32226E-07	0,000000625
Сычевский район	0,178784047	0,515393387	0,780730897	0,4375
Темкинский район	0,077814657	0,423876853	0,744186047	0,375
Угранский район	0,102181128	0,44027366	0,777408638	0,375
Хиславичский район	0,101878194	0,496145952	0,249169435	0,625
Холм-Жирковский район	0,123465571	0,762189282	0,50166113	0,25
Шумячский район	0,1265476	0,447776511	0,448504983	0,03375
Ярцевский район	0,678059639	0,557080958	0,209302326	0,000000625

Далее находилось среднее геометрическое для каждого муниципального образования по всем характеристикам в два этапа, так как для двух характеристик наилучшее значение – максимальное, для двух других – минимальное. На первом этапе для характеристик «численность постоянного населения» и «среднемесячная заработная плата работников организаций» полученные отклонения перемножались и из полученного значения извлекался квадратный корень. Для характеристик – «удаленность от областного центра» и «удаленность от трассы М-1» проводились такие же расчеты.

На втором этапе вычислялось среднее геометрическое по полученным значениям. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 213.

Муниципальное образование	1 этап		2 этап		Среднее геометрическое
	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	Произведение отклонений	Среднее геометрическое	
Велижский район	0,066024112	0,256951575	0,234219269	0,483962053	0,364138384
Вяземский район	0,674275941	0,82114307	4,77575E-07	0,000691068	0,905856282
Гагаринский район	0,441067887	0,664129421	0,036337209	0,190623213	0,733165013

Глинковский район	0,023130333	0,152086597	0,094476744	0,307370695	0,324560679
Демидовский район	0,061464259	0,247919864	0,096345515	0,310395739	0,413481069
Десногорск	0,370633792	0,608797004	0,358181063	0,5984823	0,494411542
Дорогобужский район	0,252059555	0,50205533	0,062292359	0,249584372	0,613799777
Духовщинский район	0,111596263	0,334060268	0,024916944	0,157851017	0,530404106
Ельнинский район	0,085046365	0,291627099	0,16673588	0,408333051	0,415386707
Ершичский район	0,030911412	0,175816415	0,481727575	0,694065973	0,231922883
Кардымовский район	0,076920506	0,277345463	0,011835548	0,108791306	0,497164649
Краснинский район	0,076175299	0,27599873	0,016818937	0,129687844	0,490107182
Монастырщинский район	0,054245867	0,23290742	0,098006645	0,313060129	0,399991742
Новодугинский район	0,049387657	0,222233339	0,01910299	0,138213567	0,437627326
Починковский район	0,221896222	0,471058618	0,084883721	0,29134811	0,577768622
Рославльский район	0,527600169	0,726360908	0,274709302	0,524127181	0,587924666
Руднянский район	0,145557882	0,381520486	0,050145349	0,223931572	0,544137854
Сафоновский район	0,431546493	0,656921984	0,02625	0,162018517	0,741949094
Смоленский район	0,31868289	0,564520053	2,07641E-13	4,55677E-07	0,751345324
Сычевский район	0,092144116	0,303552492	0,341569767	0,584439704	0,355168078
Темкинский район	0,032983832	0,181614514	0,279069767	0,528270544	0,292699361
Угранский район	0,044987659	0,212102945	0,291528239	0,539933551	0,312380295
Хиславичский район	0,050546454	0,224825385	0,155730897	0,394627542	0,368921530
Холм-Жирковский район	0,094104135	0,306763972	0,125415282	0,354140202	0,445114050
Шумячский район	0,056665043	0,238044204	0,015137043	0,123032692	0,456899316
Ярцевский район	0,377734113	0,614600775	1,30814E-07	0,000361682	0,783822993

Данный результат переводился в процентный вид.

В итоге получились значения в процентном виде, которые характеризовали уровень социально-экономического развития конкретных муниципальных районов. Результаты расчетов представлены в таблице.

Таблица 214.

Муниципальное образование	Уровень социально-экономического развития
Ершичский район	23%
Темкинский район	29%
Угранский район	31%
Глинковский район	32%
Сычевский район	36%
Велижский район	36%
Хиславичский район	37%
Монастырщинский район	40%
Демидовский район	41%
Ельнинский район	42%
Новодугинский район	44%
Холм-Жирковский район	45%
Шумячский район	46%

Краснинский район	49%
Десногорск	49%
Кардымовский район	50%
Духовщинский район	53%
Руднянский район	54%
Починковский район	58%
Рославльский район	59%
Дорогобужский район	61%
Гагаринский район	73%
Сафоновский район	74%
Смоленский район	75%
Ярцевский район	78%
Вяземский район	91%



Диаграмма 31.

Для осуществления расчетов определения кадастровой стоимости была сформирована шкала корректировок для всех районов, относительно Смоленского района. Результаты данных вычислений приведены в таблице.

Таблица 215.

Муниципальное образование	Корректирующий коэффициент
Ершичский район	0,3067
Темкинский район	0,3867
Угранский район	0,4133
Глинковский район	0,4267
Сычевский район	0,4800
Велижский район	0,4800
Хиславичский район	0,4933
Монастырщинский район	0,5333
Демидовский район	0,5467

Ельнинский район	0,5600
Новодугинский район	0,5867
Холм-Жирковский район	0,6000
Шумячский район	0,6133
Краснинский район	0,6533
Десногорск	0,6533
Кардымовский район	0,6667
Духовщинский район	0,7067
Руднянский район	0,7200
Починковский район	0,7733
Рославльский район	0,7867
Дорогобужский район	0,8133
Гагаринский район	0,9733
Сафоновский район	0,9867
Смоленский район	1,0000
Ярцевский район	1,0400
Вяземский район	1,2133

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» с кодами расчета вида использования: 05:031 приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Эталонный расчет 9 СЕГМЕНТ.

2.21. Расчет 11 СЕГМЕНТА «Водные объекты»

Согласно главы IX п. 9.2.2.6.1. Методических указаний к земельным участкам 11 сегмента «Водные объекты» относятся следующие коды расчета видов использования земельных участков: 11:010; 11:020.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 11 сегменту «Водные объекты», относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 216.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"	11:000
Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены)	-
Специальное пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	-
Иной вид использования в сегменте "Водные объекты"	-

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 11:000. (11 СЕГМЕНТ «Водные объекты»)

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 11 сегменту «Водные объекты» с кодами расчета вида использования 11:000 определялась исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, ввиду невозможности реализации других методов оценки из-за отсутствия данных о рынке недвижимости подобных земельных участков. Принимаем минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик - затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

Количество объектов – 1 единица.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

1.1 Определение затрат на межевание и оформление прав на земельный участок

В соответствии с п. 1.16 Методических указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Земельные участки, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок, а также земельные участки, получение дохода от которых невозможно, оцениваются для целей Методических указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав на них.

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов. Под затратами на межевание земельного участка понимается стоимость услуги по межеванию одного земельного участка. Конечным результатом межевания земельного участка, является получение заказчиком выписки из ЕГРН.

В стоимость услуги по межеванию земельного участка входят следующие виды работ:

1. Сбор и изучение сведений о земельном участке;
2. Осуществляется геодезическая съемка и определение границ участка на местности;
3. Подготовка схемы границ земельного участка (при необходимости);
4. Составление межевого плана земельного участка;
5. Обязательное уведомление соседей по участку;
6. Проведение согласования местоположения границ земельного участка со смежными правообладателями земельных участков (с соседями);
7. Подача заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка в орган, осуществляющий кадастровый учет.
8. Получение выписки из ЕГРН (при необходимости).

На межевание земельного участка цена определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Такое требование установлено п. 4 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

В Приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.01.2012 № 14 «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана» (далее – Приказ МЭР РФ от 18.01.2012 № 14) перечисляются все виды работ по межеванию, приводится расчет их нормативной стоимости.

Общая стоимость услуг по межеванию, согласно Приказу, МЭР РФ от 18.01.2012 № 14, рассчитывается по формуле:

Плата за услуги = (Трудоёмкость работ) x (Цена нормочаса) x (1+НДС), (1)

где Трудоёмкость – расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для оказания Услуг), в человеко-часах;

Цена_нормочас – цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах;

НДС – величина налога на добавленную стоимость в долях.

Если иное не предусмотрено методикой, размер платы за оказание Услуг не должен включать в себя стоимость информации, материалов, получение которых необходимо для оказания Услуг, однако, в соответствии с п. 1 ст. 704 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть обеспечено заказчиком кадастровых работ.

Трудоемкость при оказании Услуг определяется в соответствии с обоснованием расчетно-нормативных затрат времени за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, указанным в приложении № 2 к Приказу МЭР РФ от 18.01.2012 № 14.

Трудоемкость зависит от:

- количества координат пунктов съёмочного обоснования (п.2.1);
- количества характерных точек объекта недвижимости (п.3.1);
- количества земельных участков (п.1);
- протяженности границ (п.1.2, п.2);
- характеристик природных категорий сложности.

Из предоставленного Перечня мы можем получить только кадастровый номер и площадь земельного участка. У некоторых земельных участков границы не установлены, определить количество поворотных точек невозможно. Государственный кадастровый оценщик не может выезжать на местность, не обладает специальными знаниями и конкретными данными по каждому участку, использование и составление сметы на каждый конкретный участок невозможно.

Использование прайсов фирм, представленных в информационной сети Интернет, не целесообразно, так как на межевание цена за земельный участок балансирует между спросом и предложением. В основном определяется по договорённости, нет конкретных цифр в зависимости от местоположений, форм и размеров земельных участков.

Для сбора фактических данных о стоимости услуг по межеванию земельных участков были направлены запросы в организации, выполняющие кадастровые работы на территории Смоленской области, с просьбой предоставить сведения о минимальной стоимости проведения кадастровых работ (межевания) земельных участков, применяемой до 01.01.2019, в рамках определенных диапазонов площадей земельных участков.

По результатам сбора данных о стоимости услуг по межеванию земельных участков составлена сводная таблица затрат на межевание.

Стоимость межевания определялась как среднее значение между полученными стоимостями межевания в каждом из диапазонов площадей земельного участка, результаты приведены в таблице.

Таблица 217. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компании"	Среднее значение
	Стоимость межевания, руб.					
до 500	12000	10000	15000	8000	12000	11400
от 500 до 3000	15000	14000	15000	10000	12000	13200
от 3000 до 10000	20000	14000	15000	10000	12000	14200
от 10000 до 25000	25000	16500	22000	12000	15000	18100
от 25000 до 50000	30000	24000	35000	12500	20000	24300
от 50000 до 100000	40000	60500	50000	15000	20000	37100
от 100000 до 300000	100000	100500	80000	15000	30000	65100

от 300000 до 1000000	200000	405500	130000	20000	30000	157100
более 1000000	250000	700000	200000	25000	50000	245000

Ниже для наглядности построена диаграмма зависимости стоимости от площади земельного участка и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания от площади земельного участка на примере ООО «Открытая студия архитектуры и урбанистики».

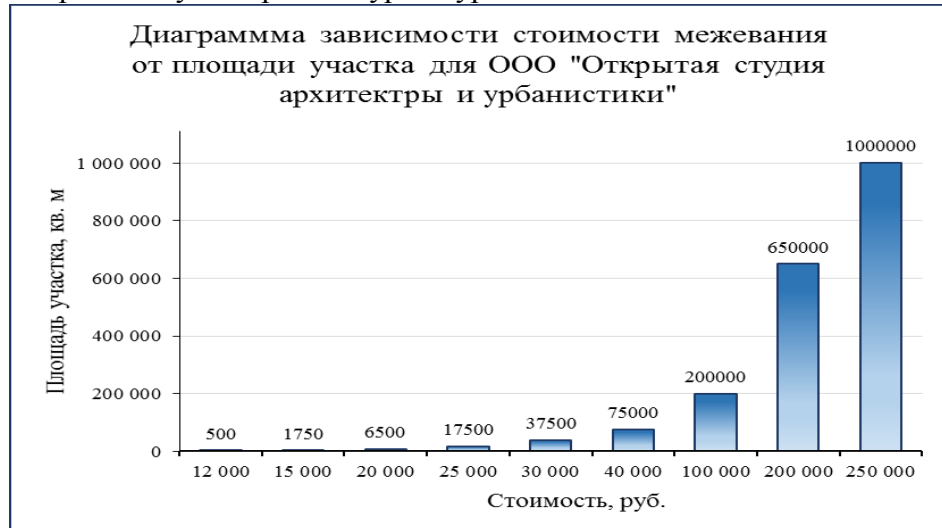


Диаграмма 32. Зависимость стоимости межевания



Диаграмма 33. Зависимость удельной стоимости межевания

При наличии достаточной информации о стоимости межевания, оценку затрат на межевание можно получить методом регрессионного анализа.

Для построения статистической регрессионной модели расчета была проведена кодировка диапазонов площадей земельных участков путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов:

Таблица 218.

Площадь земельного участка, кв. м.	Код
до 500	1
от 500 до 3000	2
от 3000 до 10000	3

от 10000 до 25000	4
от 25000 до 50000	5
от 50000 до 100000	6
от 100000 до 300000	7
от 300000 до 1000000	8
более 1000000	9

Для построения модели был рассчитан удельный показатель стоимости межевания:

Таблица 219.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	22,80	1
от 500 до 3000	7,54	2
от 3000 до 10000	2,18	3
от 10000 до 25000	1,03	4
от 25000 до 50000	0,65	5
от 50000 до 100000	0,49	6
от 100000 до 300000	0,33	7
от 300000 до 1000000	0,24	8
более 1000000	0,25	9

Кроме того, необходимо учесть затраты на оформление прав на земельный участок, которые включают в себя уплату государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Размер государственной пошлины за совершение регистрационных действий установлен в Налоговом кодексе РФ. Размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, а также за совершение прочих значимых действий в соответствии с ст. 333.33 Налогового кодекса РФ представлен в таблице.

Таблица 220. Размер государственной пошлины за государственную регистрацию

№ п/п	Участники земельных отношений	Виды использования земельного участка	
		Прочие ЗУ, руб.	ЗУ для ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуально гаражного или ИЖС, руб.
1	Физические лица	2 000, 00	350, 00
2	Юридические лица	22 000, 00	-

Ввиду вышеизложенного было построено две статистические модели: для физических лиц и для юридических лиц.

Размер государственной пошлины для физических лиц, как следствие затрат на оформление прав, в соответствии с таблицей 220 принимался равным для земельных участков – 2000 руб.

Таким образом данные о стоимости межевания с учетом оформления прав на земельный участок выглядят следующим образом:

Таблица 221. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компаний"	Среднее значение
	Стоимость межевания и оформления прав, руб.					
до 500	14000	12000	17000	10000	14000	13400

от 500 до 3000	17000	16000	17000	12000	14000	15200
от 3000 до 10000	22000	16000	17000	12000	14000	16200
от 10000 до 25000	27000	18500	24000	14000	17000	20100
от 25000 до 50000	32000	26000	37000	14500	22000	26300
от 50000 до 100000	42000	62500	52000	17000	22000	39100
от 100000 до 300000	102000	102500	82000	17000	32000	67100
от 300000 до 1000000	202000	407500	132000	22000	32000	159100
более 1000000	252000	702000	202000	27000	52000	247000

Удельный показатель стоимости межевания и оформления прав представлен в таблице:

Таблица 222.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	26,80	1
от 500 до 3000	8,69	2
от 3000 до 10000	2,49	3
от 10000 до 25000	1,15	4
от 25000 до 50000	0,70	5
от 50000 до 100000	0,52	6
от 100000 до 300000	0,34	7
от 300000 до 1000000	0,24	8
более 1000000	0,25	9

Ниже для наглядности построена диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков.



Диаграмма 34. Зависимость средней стоимости

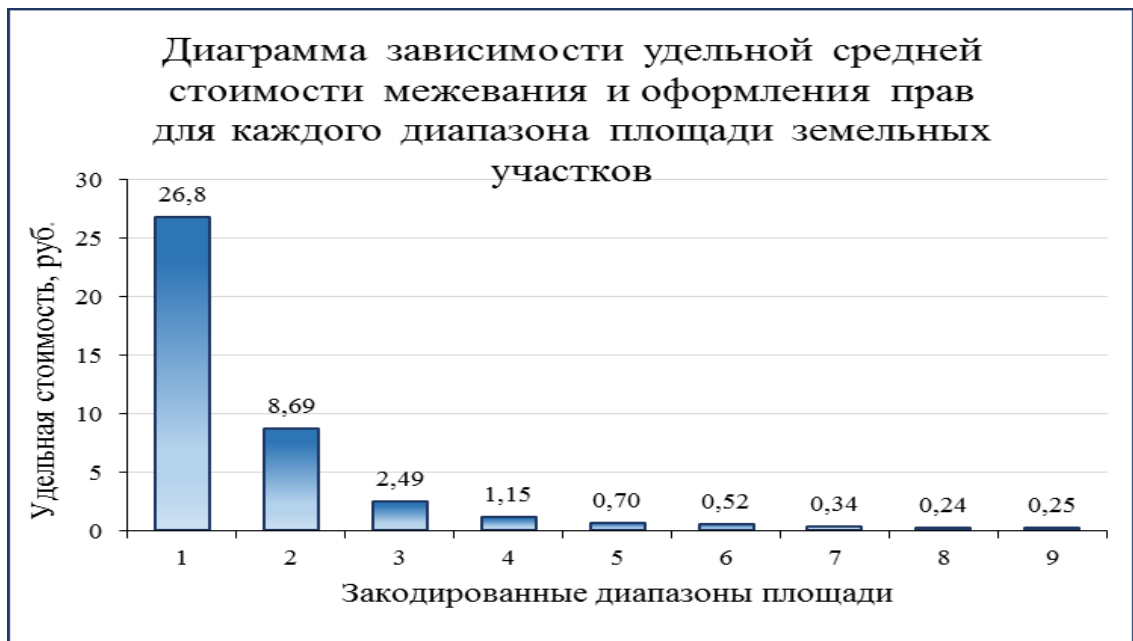


Диаграмма 35. Зависимость удельной стоимости

Проанализировав полученные данные был сделан вывод, что имеется зависимость затрат на межевание и оформление прав от площади земельного участка. В качестве единицы сравнения используется цена единицы площади земельного участка, руб./ кв. м, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

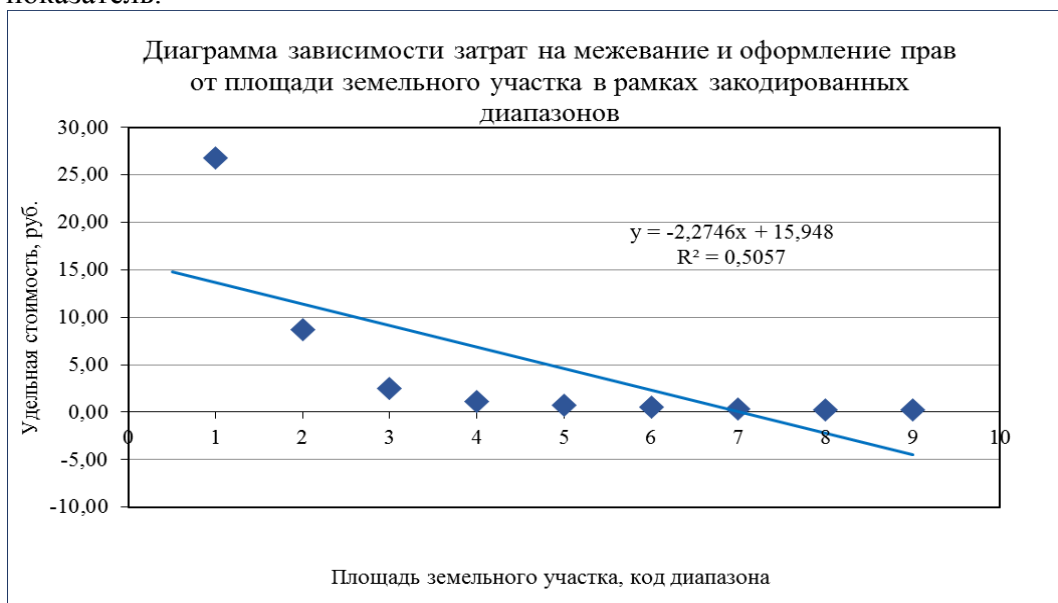


Диаграмма 36. Зависимость удельной стоимости

В соответствии с п. 7.2.1.2. Методических указаний анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий, в том числе:

- 1) учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способных влиять на изменение стоимости
- 2) обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
- 3) соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- 4) по t-критерию Стьюдента;
- 5) по средней ошибке аппроксимации;

- 6) по коэффициенту детерминации R²;
7) по расчетному значению F-критерия Фишера.

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 223.

Значение коэффициентов уравнения	-2,274594811	15,94814398	
Стандартные ошибки	0,849920267	4,782768504	
R-квадрат	0,505729546	6,583454078	Стандартная ошибка у
F-наблюдаемое	7,162286962	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	310,4268932	303,3930732	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	2,676244937	3,334500502	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	0,01585567	0,00625681	
уровень значимости, %	98,41443302	99,37431904	
	значим	значим	

Модель имеет низкое значение показателя R-квадрат в соответствие со Шкалой Чеддока. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии. Ошибка аппроксимации (отклонение модельных значений от фактических) рассчитывалась следующим образом:

$$A = \frac{|y_i - y_x| / y_i}{n} \quad (2)$$

где y_i – фактическое значение, y_x – модельное значение по уравнению.

Таблица 224.

x	y	y(модельное)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	26,80	13,674	5,44%	5,44%
2	8,69	11,4	-3,47%	3,47%
3	2,49	9,126	-29,57%	29,57%
4	1,15	6,852	-55,17%	55,17%
5	0,70	4,578	-61,42%	61,42%
6	0,52	2,304	-37,99%	37,99%
7	0,34	0,03	10,12%	10,12%
8	0,24	-2,244	112,98%	112,98%
9	0,25	-4,518	214,35%	214,35%
			Средняя ошибка аппроксимации	58,95%
			Максимальная ошибка аппроксимации	214,35%

Средняя ошибка аппроксимации составила 58,95%, максимальная 214,35%, что не соответствует требованиям адекватности модели. Неадекватность модели может быть вызвана, прежде всего, неучетом нелинейного характера влияния факторов на удельную стоимость. Исходя из графических данных можно сделать вывод о наличии ярко выраженной экспоненциальной зависимости вида:

$$Y = \alpha_0 * e^{\alpha_1 * x}, \quad (3)$$

где Y – модельное значение кадастровой стоимости, α_0, α_1 – коэффициенты модели, x – значение диапазона площади земельного участка.

Эта модель существенно нелинейна, но может быть сведена к линейной (линеаризована) посредством логарифмирования:

$$\ln Y = \ln \alpha_0 + x * \ln \alpha_1 \quad (4)$$

Теперь зависимость логарифма становится линейной, и возможно произвести дальнейшие расчеты и построение линейной модели. В таблице приведены расчеты с учетом логарифмирования исходных значений удельной стоимости. Так же построена диаграмма рассеяния и линейный тренд для полученных значений.

Таблица 225.

n	x	y	ln(Y)
1	1	26,80	3,288401888
2	2	8,69	2,16167964
3	3	2,49	0,913209065
4	4	1,15	0,138518934
5	5	0,70	-0,354771994
6	6	0,52	-0,651365647
7	7	0,34	-1,092133323
8	8	0,24	-1,407439428
9	9	0,25	-1,398366942



Диаграмма 37. Зависимость прологарифмированной удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 226.

Значение коэффициентов уравнения	-0,570916698	3,032109289	
Стандартные ошибки	0,072018587	0,405271229	
R-квадрат	0,899775083	0,557853578	Стандартная ошибка y
F-наблюдаемое	62,84291117	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	19,55675256	2,1784043	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	7,927352091	7,481679122	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	2,64494E-11	1,57119E-10	

уровень значимости, %	100	99,99999998	
	значим	значим	

Модель имеет высокое значение показателя R-квадрат в соответствие со Шкалой Чеддока, что свидетельствует о сильной связи между переменными. В таблице 227 приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 227.

x	ln(y модельное)	y модельное	y	ln(y)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	2,461192591	11,71877892	26,80	3,288401888	2,80%	2,80%
2	1,890275893	6,62119517	8,69	2,16167964	1,40%	1,40%
3	1,319359195	3,741023343	2,49	0,913209065	-4,94%	4,94%
4	0,748442497	2,113705349	1,15	0,138518934	-48,92%	48,92%
5	0,177525799	1,194258868	0,70	-0,354771994	16,67%	16,67%
6	-0,393390899	0,674764931	0,52	-0,651365647	4,40%	4,40%
7	-0,964307597	0,381247085	0,34	-1,092133323	1,30%	1,30%
8	-1,535224295	0,215407371	0,24	-1,407439428	-1,01%	1,01%
9	-2,106140993	0,121706728	0,25	-1,398366942	-5,62%	5,62%
Средняя ошибка аппроксимации						9,67%
Максимальная ошибка аппроксимации						48,92%

Средняя ошибка аппроксимации составила 9,67%, максимальная 48,92%, что соответствует требованиям адекватности модели. Исходя из полученных данных другие статистические характеристики так же удовлетворяют требованиям адекватности модели регрессии. Таким образом, статистическая модель выглядит следующим образом:

$$\ln(Y) = -0,570916692 * x + 3,032109289, \quad (5)$$

$$y = e^{\ln(Y)} \quad (6)$$

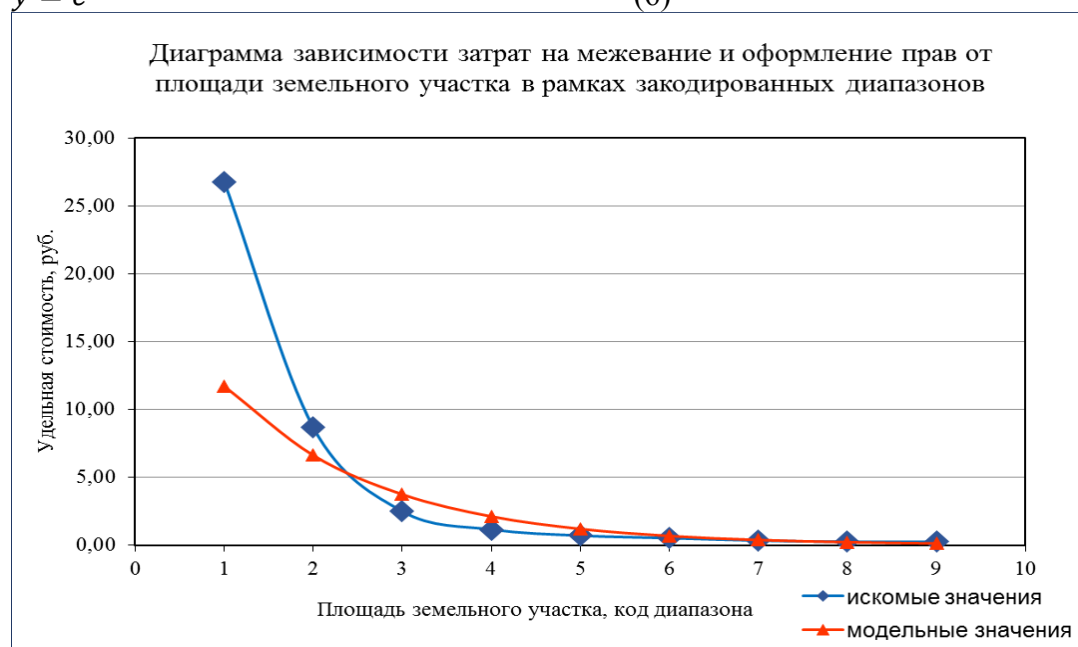


Диаграмма 38. Зависимость удельной стоимости

Данная регрессионная модель может быть использована для проверки результатов на минимально возможный уровень кадастровой стоимости и определения кадастровой стоимости земельных участков.

Пример расчета кадастровой стоимости приведен ниже:

Таблица 228.

Площадь земельного участка, кв. м	Код диапазона площади	УПКС, руб.	Стоимость, руб.
5	1	11,72	58,59
1000	2	6,62	6621,20

Аналогичным образом произведено построение статистической модели для юридических лиц.

Размер государственной пошлины для юридических лиц, как следствие затрат на оформление прав, в соответствии с таблицей 220 принимался равным для земельных участков – 22000 руб.

Таким образом данные о стоимости межевания с учетом оформления прав на земельный участок выглядят следующим образом:

Таблица 229. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компании"	Среднее значение
	Стоимость межевания и оформления прав, руб.					
до 500	34000	32000	37000	30000	34000	33400
от 500 до 3000	37000	36000	37000	32000	34000	35200
от 3000 до 10000	42000	36000	37000	32000	34000	36200
от 10000 до 25000	47000	38500	44000	34000	37000	40100
от 25000 до 50000	52000	46000	57000	34500	42000	46300
от 50000 до 100000	62000	82500	72000	37000	42000	59100
от 100000 до 300000	122000	122500	102000	37000	52000	87100
от 300000 до 1000000	222000	427500	152000	42000	52000	179100
более 1000000	272000	722000	222000	47000	72000	267000

Удельный показатель стоимости межевания и оформления прав представлен в таблице.

Таблица 230.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	66,80	1
от 500 до 3000	20,11	2
от 3000 до 10000	5,57	3
от 10000 до 25000	2,29	4
от 25000 до 50000	1,23	5
от 50000 до 100000	0,79	6
от 100000 до 300000	0,44	7
от 300000 до 1000000	0,28	8
более 1000000	0,27	9

Для наглядности построена диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков.



Диаграмма 39. Зависимость средней стоимости

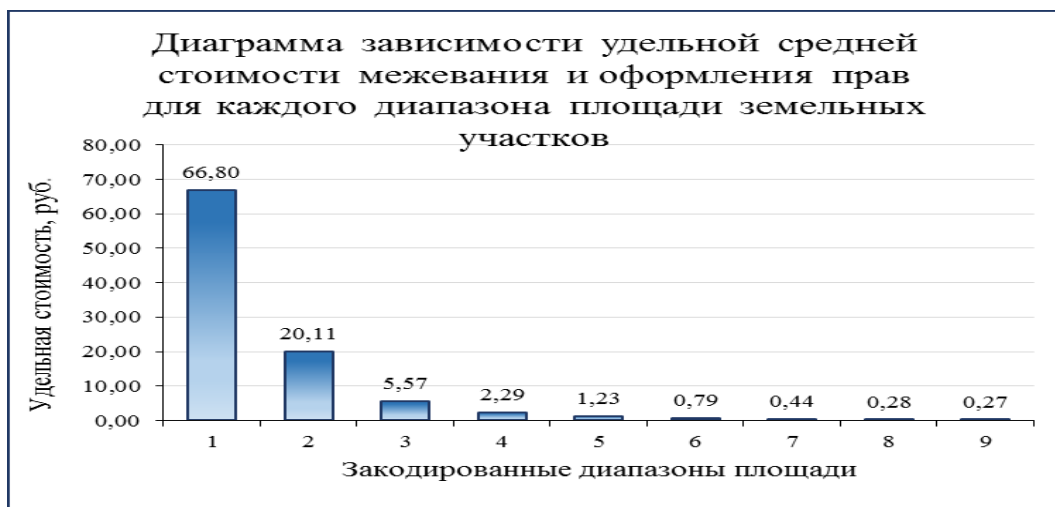


Диаграмма 40. Зависимость удельной стоимости

Проанализировав полученные данные был сделан вывод, что имеется зависимость затрат на межевание и оформление прав от площади земельного участка. В качестве единицы сравнения используется цена единицы площади земельного участка, руб./ кв. м, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

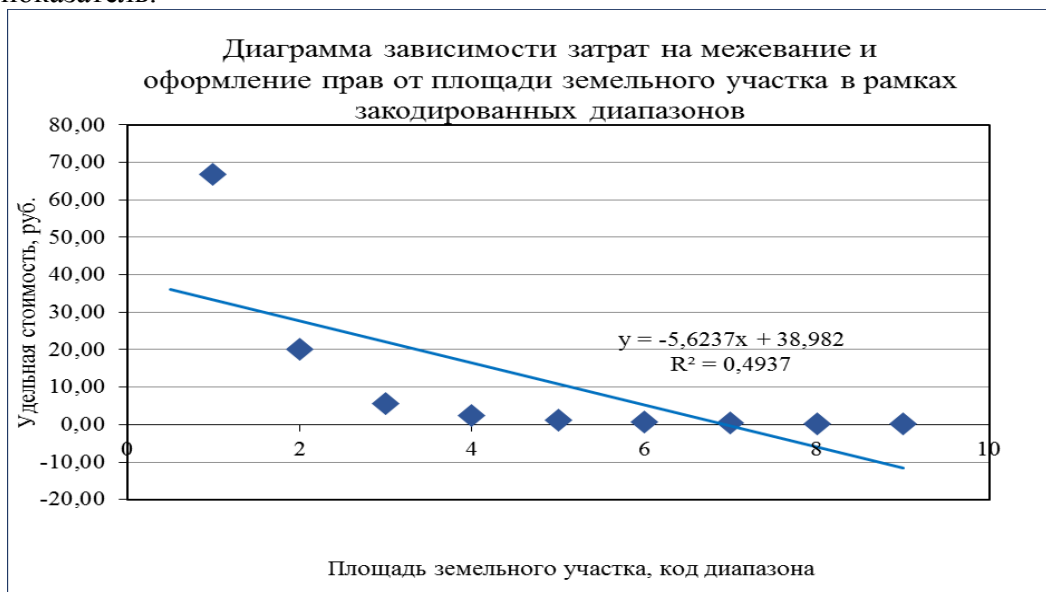


Диаграмма 41. Зависимость удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 231.

Значение коэффициентов уравнения	-5,623652198	38,98222212	
Стандартные ошибки	2,152415574	12,11231902	
R-квадрат	0,493718081	16,67253934	Стандартная ошибка у
F-наблюдаемое	6,826288756	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	1897,527843	1945,814977	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	2,612716739	3,218394599	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	0,01998727	0,009086936	
уровень значимости, %	98,00127295	99,09130635	
	значим	значим	

Модель имеет низкое значение показателя R-квадрат в соответствие со Шкалой Чеддока. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 232.

x	y	y(модельное)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	66,80	33,3583	5,56%	5,56%
2	20,11	27,7346	-4,21%	4,21%
3	5,57	22,1109	-33,00%	33,00%
4	2,29	16,4872	-68,84%	68,84%
5	1,23	10,8635	-86,65%	86,65%
6	0,79	5,2398	-62,77%	62,77%
7	0,44	-0,3839	20,91%	20,91%
8	0,28	-6,0076	253,37%	253,37%
9	0,27	-11,6313	495,14%	495,14%
Средняя ошибка аппроксимации				114,49%
Максимальная ошибка аппроксимации				495,14%

Средняя ошибка аппроксимации составила 114,49%, максимальная 495,14%, что не соответствует требованиям адекватности модели. Неадекватность модели может быть вызвана, прежде всего, неучетом нелинейного характера влияния факторов на удельную стоимость. Исходя из графических данных можно сделать вывод о наличии ярко выраженной экспоненциальной зависимости вида:

$$Y = \alpha_0 * e^{\alpha_1 * x}, \quad (7)$$

где Y – модельное значение кадастровой стоимости, α_0, α_1 – коэффициенты модели, x – значение диапазона площади земельного участка.

Эта модель существенно нелинейна, но может быть сведена к линейной (линеаризована) посредством логарифмирования:

$$\ln Y = \ln \alpha_0 + x * \ln \alpha_1 \quad (8)$$

Теперь зависимость логарифма становится линейной, и возможно произвести дальнейшие расчеты и построение линейной модели. В таблице приведены расчеты с учетом логарифмирования исходных значений удельной стоимости. Так же построена диаграмма рассеяния и линейный тренд для полученных значений.

Таблица 233.

n	x	y	ln(y)
1	1	66,80	4,201703081
2	2	20,11	3,001430295
3	3	5,57	1,717256942
4	4	2,29	0,829175453
5	5	1,23	0,210801028
6	6	0,79	-0,238257189
7	7	0,44	-0,831260483
8	8	0,28	-1,289028054
9	9	0,27	-1,320506621



Диаграмма 42. Зависимость прологарифмированной удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 234.

Значение коэффициентов уравнения	-0,685411356	4,124980607	
Стандартные ошибки	0,067713013	0,381042411	
R-квадрат	0,936050244	0,524502747	Стандартная ошибка y
F-наблюдаемое	102,4609333	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	28,18732359	1,925721919	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	10,12229882	10,8255157	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	2,18267E-17	6,08858E-19	
уровень значимости, %	100	100	
	значим	значим	

Модель имеет высокое значение показателя R-квадрат в соответствие со Шкалой Чеддока, что свидетельствует о сильной связи между переменными. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 235.

x	ln(y модельное)	y модельное	y	ln(y)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	3,439569251	31,17352731	66,80	4,201703081	0,020154098	2,02%

2	2,754157895	15,70780771	20,11	3,001430295	0,009153873	0,92%
3	2,068746539	7,914895884	5,57	1,717256942	-0,022742316	2,27%
4	1,383335183	3,988180784	2,29	0,829175453	-0,074258473	7,43%
5	0,697923827	2,009576146	1,23	0,210801028	-0,25675755	25,68%
6	0,012512471	1,012591079	0,79	-0,238257189	0,116946295	11,69%
7	-0,672898885	0,510227341	0,44	-0,831260483	0,021167532	2,12%
8	-1,358310241	0,257094838	0,28	-1,289028054	-0,005971958	0,60%
9	-2,043721597	0,129545696	0,27	-1,320506621	-0,060853326	6,09%
Средняя ошибка аппроксимации						6,53%
Максимальная ошибка аппроксимации						25,68%

Средняя ошибка аппроксимации составила 6,53%, максимальная 25,68%, что соответствует требованиям адекватности модели. Исходя из полученных данных другие статистические характеристики так же удовлетворяют требованиям адекватности модели регрессии. Таким образом, статистическая модель выглядит следующим образом:

$$\ln(Y) = -0,685411356 * x + 4,124980607; \quad (9)$$

$$y = e^{\ln(Y)} \quad (10)$$



Диаграмма 43. Зависимость удельной стоимости

Данная регрессионная модель может быть использована для проверки результатов на минимально возможный уровень кадастровой стоимости и определения кадастровой стоимости земельных участков.

Пример расчета кадастровой стоимости приведен ниже:

Таблица 236.

Площадь земельного участка, кв. м	Код диапазона площади	УПКС, руб.	Стоимость, руб.
350	1	31,17	10911,07
3100	3	7,92	24537,49

Результаты определения затрат на межевание и оформление прав на земельные участки с кодами расчета вида использования вида использования 11:000 содержатся в приложении (Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости / Затраты на межевание расчет 11 СЕГМЕНТ).

2.22. Расчет 12 СЕГМЕНТА «Специальное, ритуальное использование, запас»

Согласно главы IX, п. 9.2.2.6.1. Методических указаний к земельным участкам 12 сегмента «Специальное, ритуальное использование, запас» относятся следующие коды расчета видов использования земельных участков: 08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030.

Согласно Приложению № 1 Методических указаний сотрудниками ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», была проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования. К 12 сегменту «Специальное, ритуальное использование, запас», относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 237.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"	12:000
Обеспечение вооруженных сил. Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений, или боеприпасов	08:011
Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений	12:010
Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов	12:020
Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки	12:021
Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности	12:030
Иной вид использования в сегменте "Специальное, ритуальное использование, запас"	-

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 12:000; 08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030.

(12 СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас»)

Кадастровая стоимость земельных участков, относящихся к 12 сегменту «Специальное, ритуальное использование, запас» с кодами расчета вида использования 12:000; 08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030 определялась исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, так как согласно п. 7.1.2 Методических указаний данные земельные участки относятся участкам, предназначенным для обеспечения обороны и безопасности, а также, ввиду невозможности реализации других методов оценки из-за отсутствия данных о рынке недвижимости земельных участков. Принимаем минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик - затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

Количество объектов – 196 единиц.

Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС».

1.1 Определение затрат на межевание и оформление прав на земельный участок

В соответствии с п. 1.16 Методических указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Земельные участки, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок, а также земельные участки, получение дохода от которых невозможно, оцениваются для целей Методических указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав на них.

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов. Под затратами на межевание земельного участка понимается стоимость услуги по межеванию одного земельного участка. Конечным результатом межевания земельного участка, является получение заказчиком выписки из ЕГРН.

В стоимость услуги по межеванию земельного участка входят следующие виды работ:

1. Сбор и изучение сведений о земельном участке;
2. Осуществляется геодезическая съемка и определение границ участка на местности;
3. Подготовка схемы границ земельного участка (при необходимости);
4. Составление межевого плана земельного участка;
5. Обязательное уведомление соседей по участку;
6. Проведение согласования местоположения границ земельного участка со смежными правообладателями земельных участков (с соседями);
7. Подача заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка в орган, осуществляющий кадастровый учет.
8. Получение выписки из ЕГРН (при необходимости).

На межевание земельного участка цена определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Такое требование установлено п. 4 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

В Приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.01.2012 № 14 «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана» (далее – Приказ МЭР РФ от 18.01.2012 № 14) перечисляются все виды работ по межеванию, приводится расчет их нормативной стоимости.

Общая стоимость услуг по межеванию, согласно Приказу, МЭР РФ от 18.01.2012 № 14, рассчитывается по формуле:

Плата за услуги = (Трудоёмкость работ) x (Цена нормочаса) x (1+НДС), (1)

где Трудоёмкость – расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для оказания Услуг), в человеко-часах;

Цена_нормочас – цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах;

НДС – величина налога на добавленную стоимость в долях.

Если иное не предусмотрено методикой, размер платы за оказание Услуг не должен включать в себя стоимость информации, материалов, получение которых необходимо для оказания Услуг, однако, в соответствии с п. 1 ст. 704 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть обеспечено заказчиком кадастровых работ.

Трудоёмкость при оказании Услуг определяется в соответствии с обоснованием расчетно-нормативных затрат времени за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, указанным в приложении № 2 к Приказу МЭР РФ от 18.01.2012 № 14.

Трудоёмкость зависит от:

- количества координат пунктов съёмочного обоснования (п.2.1);
- количества характерных точек объекта недвижимости (п.3.1);
- количества земельных участков (п.1);
- протяженности границ (п.1.2, п.2);
- характеристик природных категорий сложности.

Из предоставленного Перечня мы можем получить только кадастровый номер и площадь земельного участка. У некоторых земельных участков границы не установлены, определить количество поворотных точек невозможно. Государственный кадастровый оценщик не может выезжать на местность, не обладает специальными знаниями и конкретными данными по каждому участку, использование и составление сметы на каждый конкретный участок невозможно.

Использование прайсов фирм, представленных в информационной сети Интернет, не целесообразно, так как на межевание цена за земельный участок балансирует между спросом и предложением. В основном определяется по договорённости, нет конкретных цифр в зависимости от местоположений, форм и размеров земельных участков.

Для сбора фактических данных о стоимости услуг по межеванию земельных участков были направлены запросы в организации, выполняющие кадастровые работы на территории Смоленской области, с просьбой предоставить сведения о минимальной стоимости проведения кадастровых работ (межевания) земельных участков, применяемой до 01.01.2019, в рамках определенных диапазонов площадей земельных участков.

По результатам сбора данных о стоимости услуг по межеванию земельных участков составлена сводная таблица затрат на межевание.

Стоимость межевания определялась как среднее значение между полученными стоимостями межевания в каждом из диапазонов площадей земельного участка, результаты приведены в таблице.

Таблица 238. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компании"	Среднее значение
	Стоимость межевания, руб.					
до 500	12000	10000	15000	8000	12000	11400
от 500 до 3000	15000	14000	15000	10000	12000	13200
от 3000 до 10000	20000	14000	15000	10000	12000	14200
от 10000 до 25000	25000	16500	22000	12000	15000	18100
от 25000 до 50000	30000	24000	35000	12500	20000	24300
от 50000 до 100000	40000	60500	50000	15000	20000	37100
от 100000 до 300000	100000	100500	80000	15000	30000	65100
от 300000 до 1000000	200000	405500	130000	20000	30000	157100
более 1000000	250000	700000	200000	25000	50000	245000

Для наглядности построена диаграмма зависимости стоимости от площади земельного участка (№ 44) и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания от площади земельного участка (№ 45) на примере ООО «Открытая студия архитектуры и урбанистики».

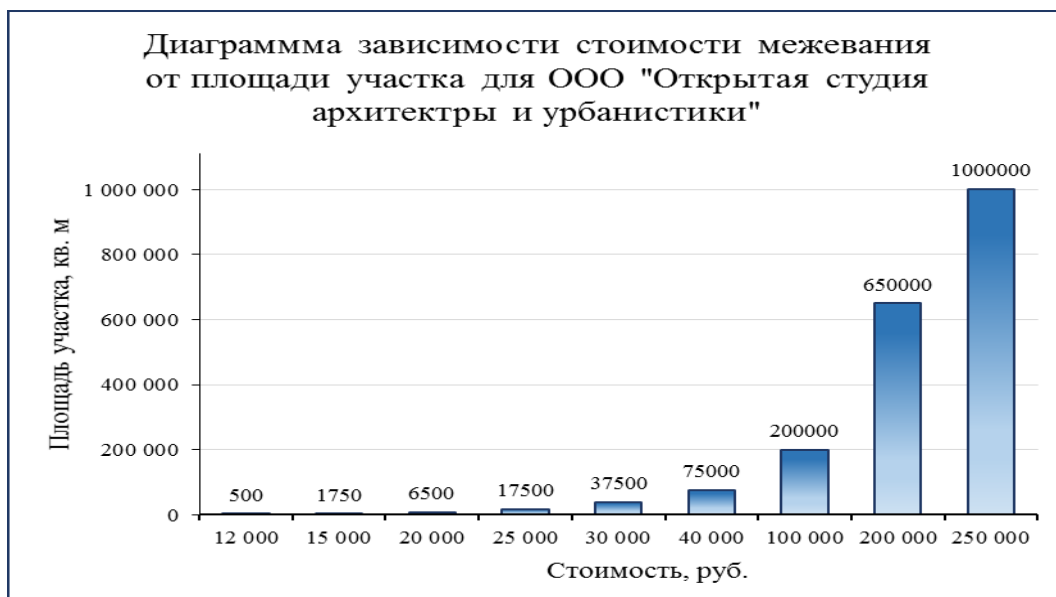


Диаграмма 44. Зависимость стоимости межевания



Диаграмма 45. Зависимость удельной стоимости межевания

При наличии достаточной информации о стоимости межевания, оценку затрат на межевание можно получить методом регрессионного анализа.

Для построения статистической регрессионной модели расчета была проведена кодировка диапазонов площадей земельных участков путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов:

Таблица 239.

Площадь земельного участка, кв. м.	Код
до 500	1
от 500 до 3000	2
от 3000 до 10000	3
от 10000 до 25000	4
от 25000 до 50000	5
от 50000 до 100000	6

от 100000 до 300000	7
от 300000 до 1000000	8
более 1000000	9

Для построения модели был рассчитан удельный показатель стоимости межевания:

Таблица 240.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	22,80	1
от 500 до 3000	7,54	2
от 3000 до 10000	2,18	3
от 10000 до 25000	1,03	4
от 25000 до 50000	0,65	5
от 50000 до 100000	0,49	6
от 100000 до 300000	0,33	7
от 300000 до 1000000	0,24	8
более 1000000	0,25	9

Кроме того, необходимо учесть затраты на оформление прав на земельный участок, которые включают в себя уплату государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Размер государственной пошлины за совершение регистрационных действий установлен в Налоговом кодексе РФ. Размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, а также за совершение прочих значимых действий в соответствии с ст. 333.33 Налогового кодекса РФ представлен в таблице.

Таблица 241. Размер государственной пошлины за государственную регистрацию

№ п/п	Участники земельных отношений	Виды использования земельного участка	
		Прочие ЗУ, руб.	ЗУ для ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуально гаражного или ИЖС, руб.
1	Физические лица	2 000, 00	350, 00
2	Юридические лица	22 000, 00	-

Ввиду вышеизложенного было построено две статистические модели: для физических лиц и для юридических лиц.

Размер государственной пошлины для физических лиц, как следствие затрат на оформление прав, принимался равным для земельных участков – 2000 руб.

Таким образом данные о стоимости межевания с учетом оформления прав на земельный участок выглядят следующим образом:

Таблица 242. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компаний"	Среднее значение
	Стоимость межевания и оформления прав, руб.					
до 500	14000	12000	17000	10000	14000	13400
от 500 до 3000	17000	16000	17000	12000	14000	15200
от 3000 до 10000	22000	16000	17000	12000	14000	16200

от 10000 до 25000	27000	18500	24000	14000	17000	20100
от 25000 до 50000	32000	26000	37000	14500	22000	26300
от 50000 до 100000	42000	62500	52000	17000	22000	39100
от 100000 до 300000	102000	102500	82000	17000	32000	67100
от 300000 до 1000000	202000	407500	132000	22000	32000	159100
более 1000000	252000	702000	202000	27000	52000	247000

Удельный показатель стоимости межевания и оформления прав представлен в таблице.

Таблица 243.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	26,80	1
от 500 до 3000	8,69	2
от 3000 до 10000	2,49	3
от 10000 до 25000	1,15	4
от 25000 до 50000	0,70	5
от 50000 до 100000	0,52	6
от 100000 до 300000	0,34	7
от 300000 до 1000000	0,24	8
более 1000000	0,25	9

Для наглядности построена диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков.

Диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков

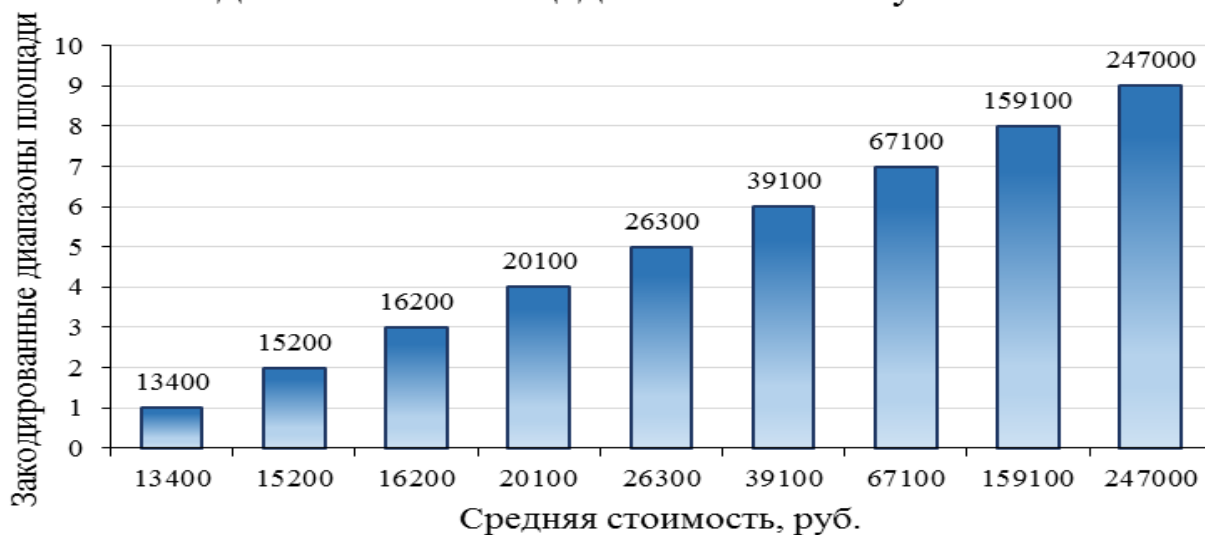


Диаграмма 46. Зависимость зависимости средней стоимости

Диаграмма зависимости удельной средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков

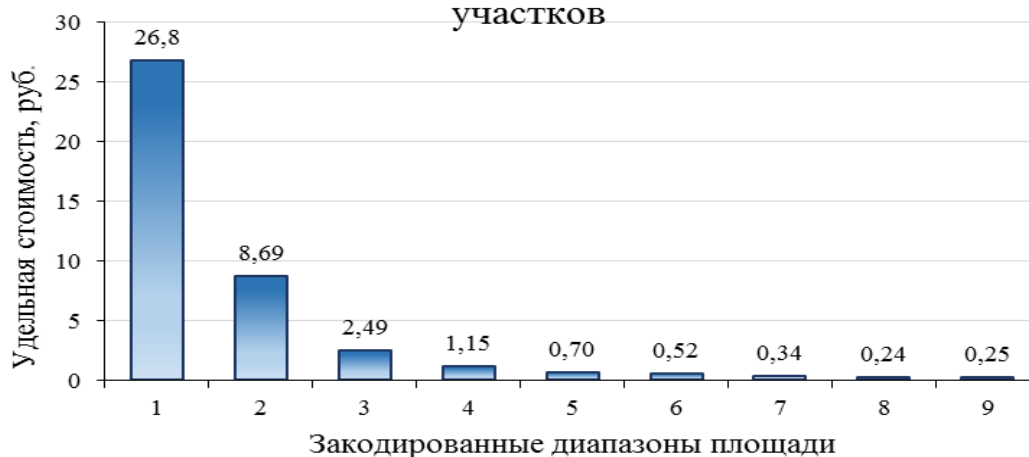


Диаграмма 47. Зависимость удельной стоимости

Проанализировав полученные данные был сделан вывод, что имеется зависимость затрат на межевание и оформление прав от площади земельного участка. В качестве единицы сравнения используется цена единицы площади земельного участка, руб./ кв. м, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

Диаграмма зависимости затрат на межевание и оформление прав от площади земельного участка в рамках закодированных диапазонов

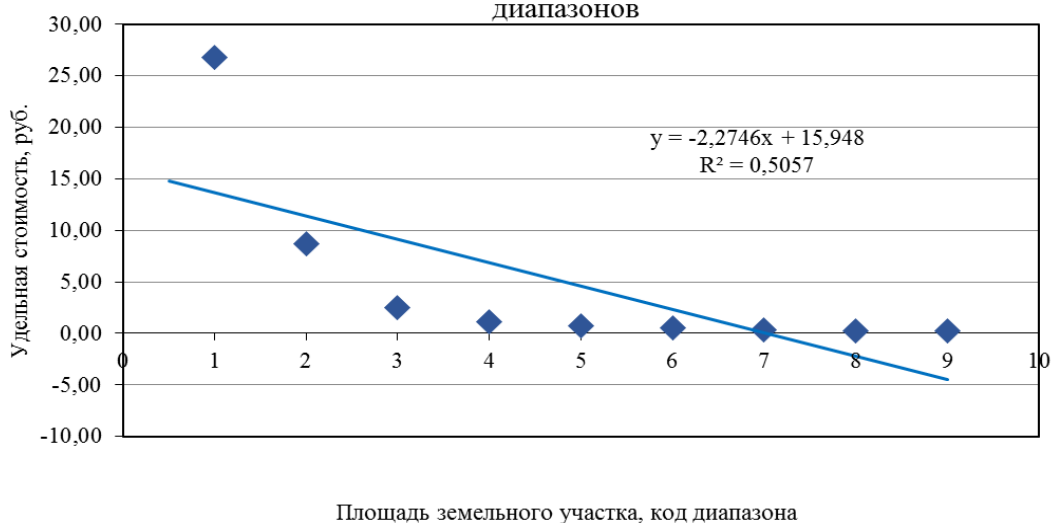


Диаграмма 48. Зависимость удельной стоимости

В соответствии с п. 7.2.1.2. Методических указаний анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий, в том числе:

- 1) учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способных влиять на изменение стоимости
- 2) обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
- 3) соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- 4) по t-критерию Стьюдента;
- 5) по средней ошибке аппроксимации;

- 6) по коэффициенту детерминации R²;
7) по расчетному значению F-критерия Фишера.

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 244.

Значение коэффициентов уравнения	-2,274594811	15,94814398	
Стандартные ошибки	0,849920267	4,782768504	
R-квадрат	0,505729546	6,583454078	Стандартная ошибка у
F-наблюдаемое	7,162286962	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	310,4268932	303,3930732	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	2,676244937	3,334500502	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	0,01585567	0,00625681	
уровень значимости, %	98,41443302	99,37431904	
	значим	значим	

Модель имеет низкое значение показателя R-квадрат в соответствии со Шкалой Чеддока. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии. Ошибка аппроксимации (отклонение модельных значений от фактических) рассчитывалась следующим образом:

$$A = \frac{|y_i - y_x| / y_i}{n}, \quad (2)$$

где y_i – фактическое значение, y_x – модельное значение по уравнению.

Таблица 245.

x	y	y(модельное)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	26,80	13,674	5,44%	5,44%
2	8,69	11,4	-3,47%	3,47%
3	2,49	9,126	-29,57%	29,57%
4	1,15	6,852	-55,17%	55,17%
5	0,70	4,578	-61,42%	61,42%
6	0,52	2,304	-37,99%	37,99%
7	0,34	0,03	10,12%	10,12%
8	0,24	-2,244	112,98%	112,98%
9	0,25	-4,518	214,35%	214,35%
			Средняя ошибка аппроксимации	58,95%
			Максимальная ошибка аппроксимации	214,35%

Средняя ошибка аппроксимации составила 58,95%, максимальная 214,35%, что не соответствует требованиям адекватности модели. Неадекватность модели может быть вызвана, прежде всего, неучетом нелинейного характера влияния факторов на удельную стоимость. Исходя из графических данных можно сделать вывод о наличии ярко выраженной экспоненциальной зависимости вида:

$$Y = \alpha_0 * e^{\alpha_1 * x}, \quad (3)$$

где Y – модельное значение кадастровой стоимости, α_0, α_1 – коэффициенты модели, x – значение диапазона площади земельного участка.

Эта модель существенно нелинейна, но может быть сведена к линейной (линеаризована) посредством логарифмирования:

$$\ln Y = \ln \alpha_0 + x * \ln \alpha_1 \quad (4)$$

Теперь зависимость логарифма становится линейной, и возможно произвести дальнейшие расчеты и построение линейной модели. В таблице 246 приведены расчеты с учетом логарифмирования исходных значений удельной стоимости. Так же построена диаграмма рассеяния и линейный тренд для полученных значений.

Таблица 246.

n	x	y	ln(Y)
1	1	26,80	3,288401888
2	2	8,69	2,16167964
3	3	2,49	0,913209065
4	4	1,15	0,138518934
5	5	0,70	-0,354771994
6	6	0,52	-0,651365647
7	7	0,34	-1,092133323
8	8	0,24	-1,407439428
9	9	0,25	-1,398366942



Диаграмма 49. Зависимость прологарифмированной удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 247.

Значение коэффициентов уравнения	-0,570916698	3,032109289	
Стандартные ошибки	0,072018587	0,405271229	
R-квадрат	0,899775083	0,557853578	Стандартная ошибка y
F-наблюдаемое	62,84291117	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	19,55675256	2,1784043	Остаточная сумма квадратов

t-статистика	7,927352091	7,481679122	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	2,64494E-11	1,57119E-10	
уровень значимости, %	100	99,99999998	
	значим	значим	

Модель имеет высокое значение показателя R-квадрат в соответствии со Шкалой Чеддока, что свидетельствует о сильной связи между переменными. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 248.

x	ln(y модельное)	y модельное	y	ln(y)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	2,461192591	11,71877892	26,80	3,288401888	2,80%	2,80%
2	1,890275893	6,62119517	8,69	2,16167964	1,40%	1,40%
3	1,319359195	3,741023343	2,49	0,913209065	-4,94%	4,94%
4	0,748442497	2,113705349	1,15	0,138518934	-48,92%	48,92%
5	0,177525799	1,194258868	0,70	-0,354771994	16,67%	16,67%
6	-0,393390899	0,674764931	0,52	-0,651365647	4,40%	4,40%
7	-0,964307597	0,381247085	0,34	-1,092133323	1,30%	1,30%
8	-1,535224295	0,215407371	0,24	-1,407439428	-1,01%	1,01%
9	-2,106140993	0,121706728	0,25	-1,398366942	-5,62%	5,62%
Средняя ошибка аппроксимации						9,67%
Максимальная ошибка аппроксимации						48,92%

Средняя ошибка аппроксимации составила 9,67%, максимальная 48,92%, что соответствует требованиям адекватности модели. Исходя из полученных данных другие статистические характеристики так же удовлетворяют требованиям адекватности модели регрессии. Таким образом, статистическая модель выглядит следующим образом:

$$\ln(Y) = -0,570916692 * x + 3,032109289, \quad (5)$$

$$y = e^{\ln(Y)} \quad (6)$$

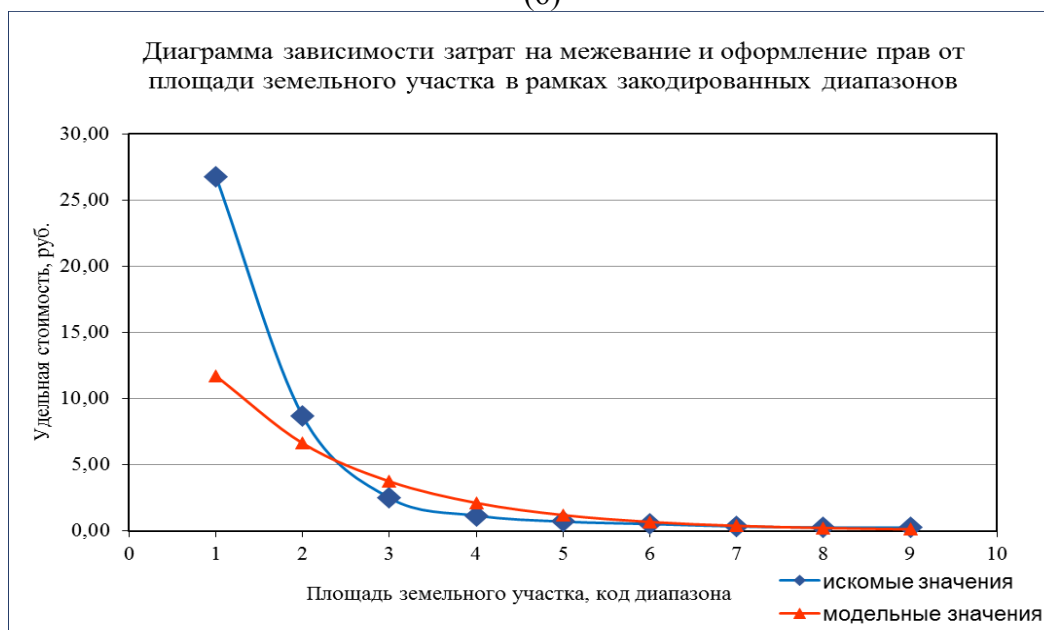


Диаграмма 50. Зависимость удельной стоимости

Данная регрессионная модель может быть использована для проверки результатов на минимально возможный уровень кадастровой стоимости и определения кадастровой стоимости земельных участков.

Пример расчета кадастровой стоимости приведен ниже:

Таблица 249.

Площадь земельного участка, кв. м	Код диапазона площади	УПКС, руб.	Стоимость, руб.
5	1	11,72	58,59
1000	2	6,62	6621,20

Аналогичным образом произведено построение статистической модели для юридических лиц.

Размер государственной пошлины для юридических лиц, как следствие затрат на оформление прав, в соответствии с таблицей 220 принимался равным для земельных участков – 22000 руб.

Таким образом данные о стоимости межевания с учетом оформления прав на земельный участок выглядят следующим образом:

Таблица 250. Результаты сбора данных о стоимости межевания

Площадь земельного участка, кв. м.	ООО "Открытая студия архитектуры и урбанистики"	ООО "Агентство по земле"	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области	ООО "Городской земельный центр"	ООО "Агентство оценки Ковалевой и компаний"	Среднее значение
	Стоимость межевания и оформления прав, руб.					
до 500	34000	32000	37000	30000	34000	33400
от 500 до 3000	37000	36000	37000	32000	34000	35200
от 3000 до 10000	42000	36000	37000	32000	34000	36200
от 10000 до 25000	47000	38500	44000	34000	37000	40100
от 25000 до 50000	52000	46000	57000	34500	42000	46300
от 50000 до 100000	62000	82500	72000	37000	42000	59100
от 100000 до 300000	122000	122500	102000	37000	52000	87100
от 300000 до 1000000	222000	427500	152000	42000	52000	179100
более 1000000	272000	722000	222000	47000	72000	267000

Удельный показатель стоимости межевания и оформления прав представлен в таблице 251:

Таблица 251.

Площадь земельного участка, кв. м.	Удельный показатель стоимости межевания, руб.	Код
до 500	66,80	1
от 500 до 3000	20,11	2
от 3000 до 10000	5,57	3
от 10000 до 25000	2,29	4
от 25000 до 50000	1,23	5
от 50000 до 100000	0,79	6
от 100000 до 300000	0,44	7
от 300000 до 1000000	0,28	8
более 1000000	0,27	9

Для наглядности построена диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков и диаграмма зависимости удельной стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных.

Диаграмма зависимости средней стоимости межевания и оформления прав для каждого диапазона площади земельных участков

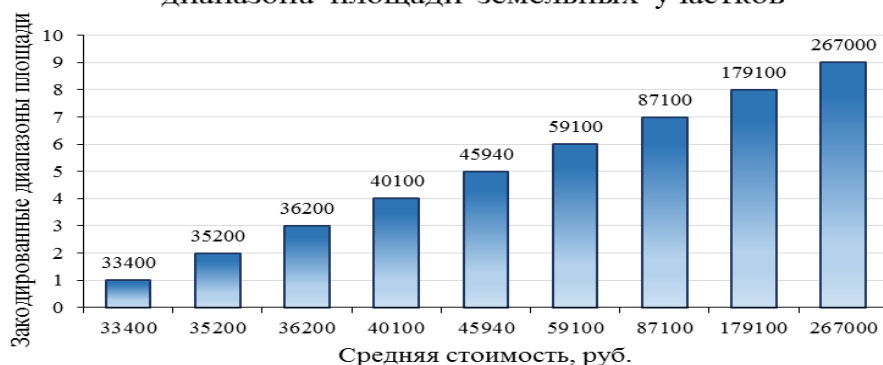


Диаграмма 51. Зависимость средней стоимости

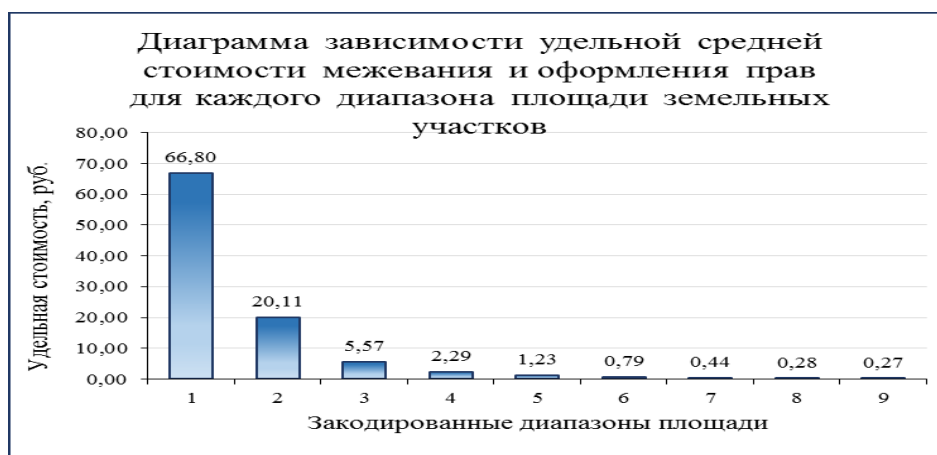


Диаграмма 52. Зависимость удельной стоимости

Проанализировав полученные данные был сделан вывод, что имеется зависимость затрат на межевание и оформление прав от площади земельного участка. В качестве единицы сравнения используется цена единицы площади земельного участка, руб./ кв. м, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

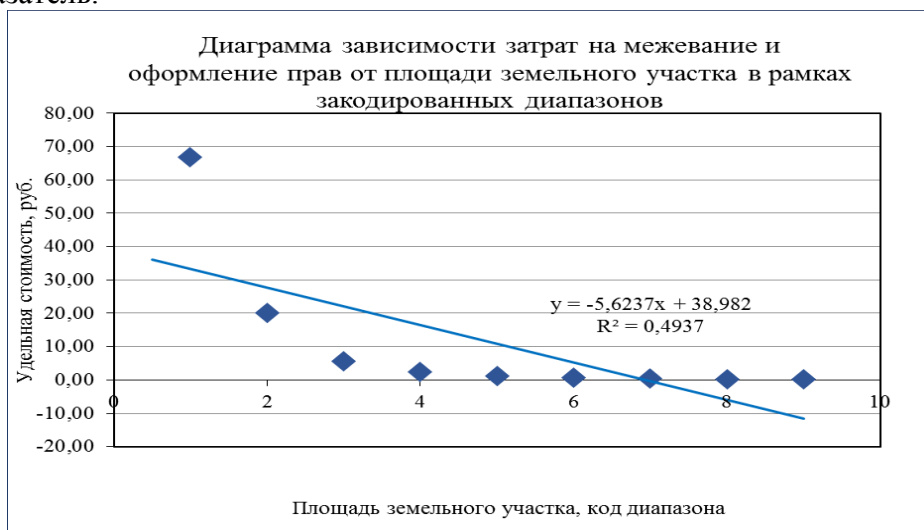


Диаграмма 53. Зависимость удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 252.

Значение коэффициентов уравнения	-5,623652198	38,98222212	
Стандартные ошибки	2,152415574	12,11231902	
R-квадрат	0,493718081	16,67253934	Стандартная ошибка у
F-наблюдаемое	6,826288756	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	1897,527843	1945,814977	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	2,612716739	3,218394599	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	0,01998727	0,009086936	
уровень значимости, %	98,00127295	99,09130635	
	значим	значим	

Модель имеет низкое значение показателя R-квадрат в соответствии со Шкалой Чеддока. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 253.

x	y	y(модельное)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	66,80	33,3583	5,56%	5,56%
2	20,11	27,7346	-4,21%	4,21%
3	5,57	22,1109	-33,00%	33,00%
4	2,29	16,4872	-68,84%	68,84%
5	1,23	10,8635	-86,65%	86,65%
6	0,79	5,2398	-62,77%	62,77%
7	0,44	-0,3839	20,91%	20,91%
8	0,28	-6,0076	253,37%	253,37%
9	0,27	-11,6313	495,14%	495,14%
Средняя ошибка аппроксимации				114,49%
Максимальная ошибка аппроксимации				495,14%

Средняя ошибка аппроксимации составила 114,49%, максимальная 495,14%, что не соответствует требованиям адекватности модели. Неадекватность модели может быть вызвана, прежде всего, неучетом нелинейного характера влияния факторов на удельную стоимость. Исходя из графических данных можно сделать вывод о наличии ярко выраженной экспоненциальной зависимости вида:

$$Y = \alpha_0 * e^{\alpha_1 * x}, \quad (7)$$

где Y – модельное значение кадастровой стоимости, α_0, α_1 – коэффициенты модели, x – значение диапазона площади земельного участка.

Эта модель существенно нелинейна, но может быть сведена к линейной (линеаризована) посредством логарифмирования:

$$\ln Y = \ln \alpha_0 + x * \ln \alpha_1 \quad (8)$$

Теперь зависимость логарифма становится линейной, и возможно произвести дальнейшие расчеты и построение линейной модели. В таблице приведены расчеты с учетом логарифмирования исходных значений удельной стоимости. Так же построена диаграмма рассеяния и линейный тренд для полученных значений.

Таблица 254.

n	x	y	ln(y)
1	1	66,80	4,201703081

2	2	20,11	3,001430295
3	3	5,57	1,717256942
4	4	2,29	0,829175453
5	5	1,23	0,210801028
6	6	0,79	-0,238257189
7	7	0,44	-0,831260483
8	8	0,28	-1,289028054
9	9	0,27	-1,320506621

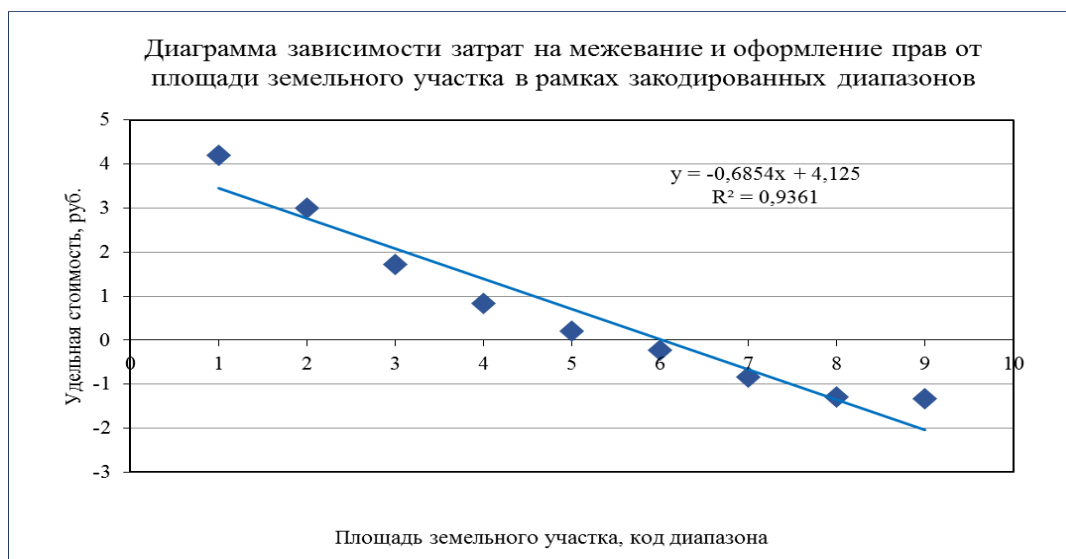


Диаграмма 54. Зависимость прологарифмированной удельной стоимости

В ходе расчетов с помощью функции в MS Excel ЛИНЕЙН, получены следующие характеристики уравнения регрессии:

Таблица 255.

Значение коэффициентов уравнения	-0,685411356	4,124980607	
Стандартные ошибки	0,067713013	0,381042411	
R-квадрат	0,936050244	0,524502747	Стандартная ошибка y
F-наблюдаемое	102,4609333	7	Число степеней свободы
Регрессионная сумма квадратов	28,18732359	1,925721919	Остаточная сумма квадратов
t-статистика	10,12229882	10,8255157	
Оценка значимости коэффициентов регрессии по t-критерию Стьюдента	2,18267E-17	6,08858E-19	
уровень значимости, %	100	100	
	значим	значим	

Модель имеет высокое значение показателя R-квадрат в соответствие со Шкалой Чеддока, что свидетельствует о сильной связи между переменными. В таблице приведены данные расчета ошибки аппроксимации для данной модели регрессии:

Таблица 256.

x	ln(y модельное)	y модельное	y	ln(y)	Ошибка аппроксимации	Модуль ошибки аппроксимации
1	3,439569251	31,17352731	66,80	4,201703081	0,020154098	2,02%
2	2,754157895	15,70780771	20,11	3,001430295	0,009153873	0,92%
3	2,068746539	7,914895884	5,57	1,717256942	-0,022742316	2,27%

4	1,383335183	3,988180784	2,29	0,829175453	-0,074258473	7,43%
5	0,697923827	2,009576146	1,23	0,210801028	-0,25675755	25,68%
6	0,012512471	1,012591079	0,79	-0,238257189	0,116946295	11,69%
7	-0,672898885	0,510227341	0,44	-0,831260483	0,021167532	2,12%
8	-1,358310241	0,257094838	0,28	-1,289028054	-0,005971958	0,60%
9	-2,043721597	0,129545696	0,27	-1,320506621	-0,060853326	6,09%
Средняя ошибка аппроксимации						6,53%
Максимальная ошибка аппроксимации						25,68%

Средняя ошибка аппроксимации составила 6,53%, максимальная 25,68%, что соответствует требованиям адекватности модели. Исходя из полученных данных другие статистические характеристики так же удовлетворяют требованиям адекватности модели регрессии. Таким образом, статистическая модель выглядит следующим образом:

$$\ln(Y) = -0,685411356 * x + 4,124980607; \quad (9)$$

$$y = e^{\ln(Y)} \quad (10)$$

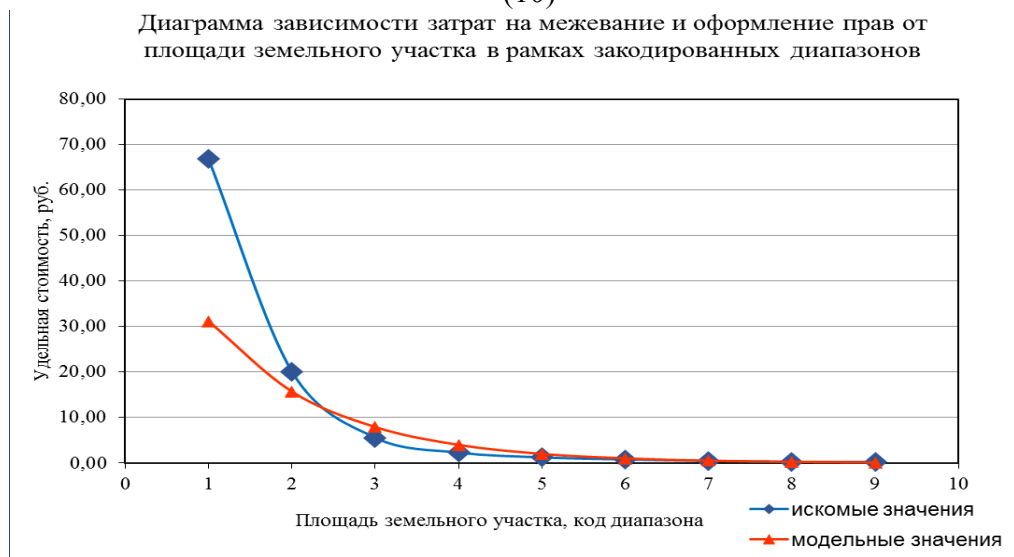


Диаграмма 55. Зависимость удельной стоимости

Данная регрессионная модель может быть использована для проверки результатов на минимально возможный уровень кадастровой стоимости и определения кадастровой стоимости земельных участков.

Пример расчета кадастровой стоимости приведен ниже:

Таблица 257.

Площадь земельного участка, кв. м	Код диапазона площади	УПКС, руб.	Стоимость, руб.
350	1	31,17	10911,07
3100	3	7,92	24537,49

Результаты определения затрат на межевание и оформление прав на земельные участки с кодами расчета вида использования вида использования 12:000; 08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030 содержатся в приложении (Приложение 2. Результаты определения КС / Затраты на межевание расчет 12 СЕГМЕНТ).

2.23. Расчет 13 СЕГМЕНТА «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Согласно Приложению № 1 Методических указаний оценщиком проведена группировка объектов оценки на основе сегментации объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования.

В данном случае сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, определен как 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Согласно Приложению № 1 Методических указаний к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» относится следующий код расчета вида использования:

Таблица 258.

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	02:011
Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных	02:021
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	02:013
Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13:011

Количество объектов оценки, отнесенных к 13 сегменту " Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка " – 33 единицы. Перечень объектов представлен в приложении 2 Отчета «Результаты определения КС». Кадастровая стоимость земельных участков определялась методом типового (эталонного) объекта недвижимости.

Проанализировав рынок земельных участков, отнесенных к данным подгруппам, был сделан вывод о том, что имеется достаточное количество аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с последовательностью, установленной п. 7.2.2. гл. VII МУ о ГКО.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

1. Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка.

Расчет типового (эталонного) земельного участка производился согласно гл. VIII Методических указаний «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета» сравнительным подходом, методом сравнительного анализа продаж.

Так как объекты оценки являются земельными участками с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков в качестве типового (эталонного) земельного участка выбран земельный участок с наиболее похожими характеристиками как у объектов оценки, и расположенным в Смоленской области.

В качестве единицы сравнения ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м площади.

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

В России используются в обороте следующие меры площади земли:

Квадратный метр (русское обозначение: м², международное: m²) — единица измерения площади в Международной системе единиц (СИ), а также в системах МТС и МКГСС. 1 м² равен площади квадрата со стороной в 1 метр.

1 квадратный метр равен:

0,000001 квадратных километров (км²)

0,0001 гектара (га)

Гектар. Га. Участок площадью 10 000 (десять тысяч) квадратных метров или площадью в 100 (сто) соток. При прочих равных условиях, участок размером 100 на 100 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 10 000 (десять тысяч) квадратных метров.

Сотка. Участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

При выборе единицы сравнения ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области” руководствовался следующими критериями:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой).

Так как у объектов оценки разное местоположение, то мы используем 2 эталонных объекта для расчета КС стоимости.

Расчет типового (эталонного) земельного участка для кода расчета вида использования **02:011; 02:021; 02:013**. Согласно анализу рынка, цены в Смоленском районе выше чем в Гагаринском, Вяземском, Сафоновском и Демидовском районах и для них мы рассчитываем 2 эталонных объекта.

Сравнительный анализ эталонных объектов по Смоленскому району и по Гагаринскому району, Вяземскому району, Сафоновскому району и Демидовскому району и объектов – аналогов приведены в таблице 259 и таблице 260.

Таблица 259. Сравнительный анализ эталонного объекта по Смоленскому району и объектов-аналогов

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
Категория земель	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под индивидуальное жилищное строительство	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение	Смоленский р-н, Талашкинское с/п	Смоленский р-н, д.Бобыри, к/п Просторный	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, д. Фленово	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, Фленово	Смоленский р-н, п. Талашкино, уч. №914
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Форма земельного участка	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной
Рельеф	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный
Площадь земельного участка, кв.м.	1100	1140	1300	1800	1400	1400	980	1350	1000
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом

Время продажи	Январь 19	Август 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Сентябрь 18	Октябрь 18	Ноябрь 18	Сентябрь 18
Источник информации		www.avito.ru Агентство недвижимости "Город 67" 8(950)705-98-28	www.avito.ru Объявление 8(920)660-21-80	www.avito.ru Объявление 8(920)660-19-57	www.avito.ru Объявление 8(920)660-21-32	www.avito.ru Объявление 8(910)460-46-77	www.avito.ru Объявление 8(915)098-27-10	www.avito.ru Объявление 8(920)660-20-92	www.avito.ru Объявление 8(919)046-91-44
Единица сравнения	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.
Цена предложения, руб.	Определяется	100 000	115 000	160 000	125 000	125 000	90 000	130 000	100 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	87,72	88,46	88,89	89,29	89,29	91,84	96,30	100,00

Таблица 260. Сравнительный анализ эталонного объекта по Гагаринскому району, Вяземскому району, Сафоновскому району и Демидовскому району и объектов-аналогов

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Категория земель	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под индивидуальное жилищное строительство	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Местоположение	Сафоновский р-н	Сафоновский р-н, д.Демьянково	Ярцевский р-н, Капыревщина	Ярцевский р-н, д. Новое Петрово, ул. Спортивная	Вяземский р-н, д. Старые нивки 67:02:0000000:1250	Ярцевский р-н, д. Петрово, ул. Луговая	Ярцевский р-н, д. Сапрыкино-2, ул. Центральная, д. 2а	Ярцевский р-н, Петрово	Вяземский р-н, д. Красный холм	Ярцевский р-н, д. Дуброво, ул. Южная, д.58	Вяземский р-н, д. Комягино
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Форма земельного участка	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной
Рельеф	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный
Площадь земельного участка, кв.м.	1100,00	1600,0	2500,0	2500,0	3000,0	1900,00	2300,00	2500,00	3000,00	1200,00	3000,00
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Время продажи	Январь 19	Октябрь 18	Сентябрь 18	Октябрь 18	Сентябрь 18	Ноябрь 18	Май 18	Август 18	Сентябрь 18	Декабрь 18	Сентябрь 18
Источник информации		www.avito.ru и Объявление 8(951)707-91-35 Алена	www.avito.ru и Агентство недвижимости 8(950)702-78-28	www.avito.ru и Объявление 8(951)696-15-90 Ольга	www.avito.ru и Объявление 8(904)363-33-27	www.avito.ru и Объявление 8(951)697-53-58 Анастасия	www.avito.ru и Объявление 8(900)219-78-56 Егор	www.avito.ru и Объявление 8(951)693-58-84 Мария Роман	www.avito.ru и Объявление 8(903)698-44-92 Юлия	www.avito.ru и Объявление 8(910)723-75-67 Алена	www.avito.ru Объявление 8(910)765-01-98 Александр
Единица сравнения	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.
Цена предложения, руб.	Определяется	60 000	99 000	100 000	125 000	80 000	100 000	120 000	150 000	60 000	150 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	37,50	39,60	40,00	41,67	42,11	43,48	48,00	50,00	50,00	50,00

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок типового (эталонного) объекта
Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

Корректировка на торг.

Корректировка на имущественные права.

Корректировка на время продажи.

Корректировка на категорию земли.

Корректировка на разрешенное использование.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка на рельеф.

Корректировка на форму участка.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка на инженерные коммуникации.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование корректировок типового (эталонного) объекта

Корректировка на торг. Корректировка на «уторгование» отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах купли-продажи (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Кор-

ректировка применялась исходя из того предположения, что цена предложения объекта недвижимости, как правило, выше величины сделки купли-продажи. Корректировка на торг определена в размере -9,3% (среднее значение), в соответствии с данными таблицы 121, стр. 253. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Корректировка на имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для сравниваемых объектов равна нулю, так как объекты – аналоги и объект оценки подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение пользование).

Корректировка на время продажи. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на категорию земли. Согласно п.9.2.2 Методических указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. В связи с этим, сделан вывод, что земельные участки разных категорий, с одинаковым целевым использованием имеют одинаковую стоимость. Корректировка по данному параметру принята 0%.

Корректировка на разрешенное использование. Разрешенное использование объектов - аналогов сходно с объектом оценки. Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение. Земельные участки – типовые (эталонные) объекты и земельные участки объекты аналоги расположены в пределах области. Корректировка не проводилась, поскольку месторасположение оцениваемого земельного участка равноценно с месторасположением объектов-аналогов.

Корректировка на транспортную доступность. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на рельеф. Объект оценки и объекты аналоги имеют равные параметры по данному фактору, корректировку не вводим.

Корректировка на форму земельного участка. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на инженерные коммуникации. Объект оценки и объекты аналоги имеют равные параметры по данному фактору, корректировку не вводим.

Корректировка на площадь земельного участка. Объект оценки и объекты – аналоги имеют различные площади. Согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер земельные участки под ИЖС подразделяются на группы:

1. Земельные участки площадью менее 1500 кв.м.
2. Земельные участки площадью от 1500 кв.м до 3000 кв.м.
3. Земельные участки площадью от 3000 кв.м до 6000 кв.м.
4. Земельные участки площадью от 6000 кв.м до 10000 кв.м.
5. Земельные участки площадью более 10000 кв.м.

Типовой (эталонный) объект по Смоленскому району и объекты – аналоги № 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 имеют площади менее 1500 кв.м и попадают в 1 группу. Объект аналог № 3 имеет площадь от 1500 кв.м до 3000 кв.м попадает во 2 группу, для него необходимо применить корректировку в размере 6%. Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 51, стр. 107. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Типовой (эталонный) объект по Гагаринскому району, Вяземскому району, Сафоновскому району и Демидовскому району и объект – аналог № 9 имеют площади менее 1500 кв.м и попадают в 1 группу. Объекты аналоги № 1, 2, 3, 4, 4, 6, 7, 8, 10 имеют площадь от 1500 кв.м до 3000 кв.м и попадают во 2 группу, для них необходимо применить корректировку в размере 6%. Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 51, стр. 107. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Таблица № 261. Корректировка цен объектов-аналогов при оценке типового (эталонного) земельного участка по Смоленскому району

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
Стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	87,72	88,46	88,89	89,29	89,29	91,84	96,30	100,00
Условия продажи	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Корректировка на торг, %		-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на имущественные права, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70
Время продажи	Январь 19	Август 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Сентябрь 18	Октябрь 18	Ноябрь 18	Сентябрь 18
Корректировка на время продажи, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70
Категория земли	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земли, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70

Разрешенное использование	Под индивидуальное жилищное строительство	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		79,56	80,23	80,62	80,99	80,99	83,30	87,34	90,70	
Местоположение	Смоленский р-н, Талашкинское с/п	Смоленский р-н, д.Бобыри, к/п Просторный	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, д. Фленово	Смоленский р-н, п. Лубня	Смоленский р-н, Фленово	Смоленский р-н, п. Талашкино, уч. №914	Смоленский р-н, п. Талашкино, уч. №914
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00	
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00	
Рельеф	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный
Корректировка на рельеф, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00	
Форма участка	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной
Корректировка на форму участка, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	81,00	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00
Площадь земельного участка, кв.м.	1 100	1 140	1 300	1 800	1 400	1 400	980	1 350	1 000
Корректировка на общую площадь, %		0	0	6	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	85,86	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		80,00	80,00	85,86	81,00	81,00	84,00	89,00	93,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица № 262. Корректировка цен объектов-аналогов при оценке типового (эталонного) земельного участка по Гагаринскому району, Вяземскому району, Сафоновскому району и Демидовскому району

Характеристики	Эталонный объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	37,50	39,60	40,00	41,67	42,11	43,48	48,00	50,00	50,00	50,00
Условия продажи	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Корректировка на торг, %		-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35

Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на имущественные права, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Время продажи	Январь 19	Октябрь 18	Сентябрь 18	Октябрь 18	Сентябрь 18	Ноябрь 18	Май 18	Август 18	Сентябрь 18	Декабрь 18	Сентябрь 18
Корректировка на время продажи, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Категория земли	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земли, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Разрешенное использование	Под индивидуальное жилищное строительство	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка на раз-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

решенное использование, %											
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,01	35,92	36,28	37,79	38,19	39,44	43,54	45,35	45,35	45,35
Местоположение	Сафоновский р-н	Сафоновский р-н, д.Демьянково	Ярцевский р-н, Капыревщина	Ярцевский р-н, д. Новое Петрово, ул. Спортивная	Вяземский р-н, д. Старые нивки 67:02:0000000:1250	Ярцевский р-н, д. Петрово, ул. Луговая	Ярцевский р-н, д. Сапрыкино-2, ул. Центральная, д. 2а	Ярцевский р-н, Петрово	Вяземский р-н, д. Красный холм	Ярцевский р-н, д. Дуброво, ул. Южная, д.58	Вяземский р-н, д. Комягино
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Рельеф	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный	Спокойный
Корректировка на рельеф, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Форма участка	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной	Близкая к правильной
Корректи- ровка на форму участка, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв.м, руб.		34,00	36,00	36,00	38,00	38,00	40,00	44,00	47,00	47,00	48,00
Площадь зе- мельного участка, кв.м.	1 100,00	1600,0	2500,0	2500,0	3000,0	1900,0	2300,0	2500,0	3000,0	1200,0	3000,0
Корректи- ровка на об- щую площадь, %		6	6	6	6	6	6	6	6	0	6
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв.м, руб.		36,04	38,16	38,16	40,28	40,28	42,40	46,64	49,82	47,00	50,88
Наличие ин- женерных коммуникаций	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом	Коммуни- кации ря- дом
Корректи- ровка на ин- женерные коммуника- ции, %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректиро- ванная стои- мость 1 кв.м, руб.		36,04	38,16	38,16	40,28	40,28	42,40	46,64	49,82	47,00	50,88

Таблица № 263. Итоговая стоимость эталонного объекта для кодов 02:011; 02:021

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	УПКС для эталонного земельного участка, 1 кв. м., руб. (среднее арифметическое значение)	Стоимость участка, руб.
Эталонный объект по Смоленскому району	1 100,00	84,23	92 653
Эталонный объект по Гагаринскому району, Вяземскому району, Сафоновскому району и Демидовскому району	1 100,00	42,97	47 267

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее стоимость 1 кв.м типового (эталонного) объекта распространим на всю совокупность оцениваемых объектов путем внесения корректировок на различия в характеристиках и скорректируем их по отличиям от эталонного объекта характеристикам.

Краткая характеристика эталонного объекта: местоположение – Смоленская область, площадь менее 1500 кв.м, коммуникации отсутствуют.

Так как для расчета типового (эталонного) объекта уже учтены все корректировки, то для расчета объектов оценки мы используем только корректировку на общую площадь.

Корректировка на площадь земельного участка. Объекты оценки и типовой (эталонный) объект – имеют различные площади. Для них мы применяем корректировку согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер земельные участки под сельскохозяйственное использование подразделяются на группы:

1. Земельные участки площадью менее 1500 кв.м.
2. Земельные участки площадью от 1500 кв.м до 3000 кв.м.
3. Земельные участки площадью от 3000 кв.м до 6000 кв.м.
4. Земельные участки площадью от 6000 кв.м до 10000 кв.м.
5. Земельные участки площадью более 10000 кв.м.

Корректировки определены в соответствии с данными таблицы 51, стр. 107. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Внесение корректировок и расчет приведены в таблице Excel, размещенной в папке Приложение №2 «Результаты определения кадастровой стоимости» / Эталонный расчет 13 СЕГМЕНТ.

Анализ рынка показал, что земельные участки с разрешенным видом использования ИЖС и ЛПХ имеют одинаковый диапазон цен. Поэтому для кодов расчета **02:011** и **02:021** стоимость 1 кв.м типового (эталонного) объекта одинаковая.

Объекты оценки с кодом **02:013** у нас имеют разрешенное использование «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом» а эталонный объект «Под индивидуальное жилищное строительство», для этого мы применяем коэффициент 1,5 в соответствии с данными таблицы 82, стр. 198 согласно справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2, Нижний Новгород 2018, под редакцией Л. А. Лейфер.

Для кодов расчета вида использования **02:013** использовался типовой (эталонный) объект земельного участка по коду расчета вида использования **02:050**.

В результате проведенных расчетов и вводимых корректировок рассчитана стоимость 1 кв.м. типового (эталонного) объекта недвижимости по Смоленскому району, равная **126,35 руб./кв.м.**, стоимость 1 кв.м. типового (эталонного) объекта недвижимости по Смоленской области, равная **64,46 руб./кв.м.**

Для кодов расчета вида использования **13:011** использовался типовой (эталонный) объект земельного участка по коду расчета вида использования **01:000; 01:032; 01:120**.

Таблица № 264. Итоговая стоимость эталонного объекта

Код расчета вида использования	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. руб.
02:011; 02:021	Эталонный объект по Смоленскому району	1 100,00	84,23
	Эталонный объект по Гагаринскому району, Вяземскому району, Сафоновскому району и Демидовскому району	1 100,00	42,97
02:013	Эталонный объект по Смоленскому району	1 100,00	126,35
	Эталонный объект по Гагаринскому району, Вяземскому району, Сафоновскому району и Демидовскому району	1 100,00	64,46
13:011	Эталонный объект по Смоленскому району	700 000 000,00	0,51

Определение кадастровой стоимости земельного участка, отнесенных к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с кодом расчета вида использования: 02:011; 02:021; 02:013; 13:011.

Кадастровая стоимость объектов оценки определялась как произведение УПКС земельного участка на его площадь.

Таблица 265. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета вида использования 02:011; 02:021; 02:013; 13:011

Кадастровый номер	Вид использования ОН	Площадь	Район (обл)	Удельный показатель эталона	Корректировка на площадь с/х	Корректировка на площадь ИЖС	Корректировка на площадь МЖС	Корректировка на площадь	Скорректированный УПКС	Кадастровая стоимость ЗУ
67:02:0060101:31	02:011	1319	Вяземский	42,97	1	1	1	1	42,97	56 677,43
67:18:0010302:136	02:011	239	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	20 130,97
67:18:0020201:980	02:013	335	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	28 217,05
67:18:0020201:981	02:013	340	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	28 638,20
67:18:0060105:174	02:013	2248	Смоленский	84,23	1	0,95	1	0,95	80,02	179 884,96
67:18:0060106:119	02:011	192	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	16 172,16
67:18:0060106:122	13:011	110000	Смоленский	0,51	0,93	0,78	0,69	0,93	0,47	51 700,00
67:18:0060301:184	13:011	50000	Смоленский	0,51	1	0,78	0,74	1	0,51	25 500,00
67:18:0060301:185	02:011	374	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	31 502,02
67:18:0060302:206	13:011	50000	Смоленский	0,51	1	0,78	0,74	1	0,51	25 500,00
67:18:0060302:207	13:011	24000	Смоленский	0,51	1	0,78	0,74	1	0,51	12 240,00
67:18:0060302:208	13:011	40300	Смоленский	0,51	1	0,78	0,74	1	0,51	20 553,00
67:17:0090101:450	02:013	3000	Сафоновский	42,97	1	0,95	1	0,95	40,82	122 460,00
67:17:0120201:350	02:013	4847	Сафоновский	42,97	1	0,86	1	0,86	36,95	179 096,65
67:17:0120201:65	02:013	4858	Сафоновский	42,97	1	0,86	1	0,86	36,95	179 503,10
67:17:0150301:72	02:011	1291	Сафоновский	42,97	1	1	1	1	42,97	55 474,27
67:18:0010102:191	13:011	13000	Смоленский	0,51	1	0,78	0,9	1	0,51	6 630,00
67:03:0040201:128	02:013	10717	Гагаринский	42,97	1	0,78	0,9	0,78	33,52	359 233,84
67:17:0110101:422	02:011	2111	Сафоновский	42,97	1	0,95	1	0,95	40,82	86 171,02
67:17:0110101:423	02:011	1913	Сафоновский	42,97	1	0,95	1	0,95	40,82	78 088,66
67:17:0120201:349	02:013	11	Сафоновский	42,97	1	1	1	1	42,97	472,67
67:17:0090101:451	02:013	1863	Сафоновский	42,97	1	0,95	1	0,95	40,82	76 047,66
67:17:0090101:452	02:013	3000	Сафоновский	42,97	1	0,95	1	0,95	40,82	122 460,00
67:17:0080201:238	02:011	4587	Сафоновский	42,97	1	0,86	1	0,86	36,95	169 489,65
67:05:0060114:2	02:021	11076	Демидовский	42,97	1	0,78	0,9	0,78	33,52	371 267,52
67:02:0050105:34	02:013	1002	Вяземский	42,97	1	1	1	1	42,97	43 055,94
67:18:0060301:186	02:011	185	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	15 582,55
67:18:0060301:187	02:011	498	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	41 946,54
67:18:0060301:188	02:011	186	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	15 666,78
67:18:0060108:308	02:013	21000	Смоленский	84,23	1	0,78	0,74	0,78	65,70	1 379 700,00

67:18:0010301:119	13:011	12400	Смоленский	0,51	1	0,78	0,9	1	0,51	6 324,00
67:18:0010303:15	02:011	4500	Смоленский	84,23	1	0,86	1	0,86	72,44	325 980,00
67:18:0020201:979	02:013	450	Смоленский	84,23	1	1	1	1	84,23	37 903,50

Внесение корректировок и расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» с кодами расчета вида использования: 02:011; 02:021; 02:013; 13:011 приведены в таблице Excel, размещенной в папке в приложении (Приложение 2. Результаты определения КС / Эталонный расчет 13 СЕГМЕНТ).

Для всех земельных участков, оценка кадастровой стоимости которых проводится в рамках данного Отчета, необходимо произвести проверку на соблюдение требований п. 1.16 Методических указаний, согласно которому минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

По результатам проведенной проверки и сравнительного анализа расчетов, которые были выполнены, в 13 Сегменте выявлено 6 земельных участков, расчетная стоимость которых ниже, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Учитывая данный факт и требования Методических указаний, в данном случае в качестве кадастровой стоимости принимается стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок.

Таблица № 266. Расчет стоимости земельных участков, у которых значение кадастровой стоимости по результатам расчета оказалось ниже затрат на межевание и оформление прав на земельный участок.

Кадастровый номер ЗУ	Сегмент	Площадь, кв. м	Затраты на межевание и оформление прав на ЗУ, руб.	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	Разница между КС и затратами на межевание, руб.
67:18:0060301:184	13 Сегмент	50000	33 738,25	25 500,00	-8 238,25
67:18:0060302:206	13 Сегмент	50000	33 738,25	25 500,00	-8 238,25
67:18:0010301:119	13 Сегмент	12400	26 209,95	6 324,00	-19 885,95
67:18:0010102:191	13 Сегмент	13000	27 478,17	6 630,00	-20 848,17
67:18:0060302:208	13 Сегмент	40300	48 128,63	20 553,00	-27 575,63
67:18:0060302:207	13 Сегмент	24000	50 728,93	12 240,00	-38 488,93

2.24. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.

В ходе анализа перечня и обработки результатов запросов, объектов, информация о которых имеет ограниченный доступ, не выявлено.

III. Заключительная часть

3.1. Итог проведения работ

В результате выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радио-вещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения) на территории Смоленской области к расчету было предоставлено 8 244 объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости, из них кадастровая стоимость определена у всех объектов недвижимости.

Работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Смоленской области были выполнены в соответствии с:

- Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке";
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке";
- Приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2017 г. N 177 «Об утверждении перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 №74 "Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке";
- Приказ Минэкономразвития России от 9 июня 2017 года N 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
- Постановление Правительства РФ от 04.05.2017 №523 " Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки";
- Приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 №846 "Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы";
- Приказ Минэкономразвития России от 6 июня 2017 года N 270 «Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития России № 291 от 16 июня 2017 года «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;
- Приказ Минэкономразвития России от 30 июня 2017 г. N 317 «Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
- Закон Смоленской области от 28.12.2004 N 120-з (ред. от 12.07.2007) "об административно-территориальном устройстве Смоленской области";

-Иные методические и нормативно-технические документы по государственной кадастровой оценке.

В рамках проведенных работ были собраны и проанализированы, в том числе на полноту и актуальность:

- сведения о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывавших влияние на рынок объектов оценки;
- сведения, характеризовавшие объекты оценки, в том числе количественные и качественные параметры, местоположение, использование, о ценообразующих факторах объектов оценки;
- сведения о рыночной информации об объектах недвижимости, в том числе о сделках с объектами недвижимости, а также иных сведений, требовавшихся для использования в рамках примененных подходов к оценке. Все необходимые для оценки сведения, имевшиеся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления в период проведения работ по определению кадастровой стоимости, были использованы Оценщиком. Подробная информация приведена в соответствующих разделах Расчетной (основной) части Отчета.

Рассчитанная кадастровая стоимость объектов недвижимости Смоленской области в среднем по сформированным группам соответствует сложившемуся уровню рыночных цен на объекты недвижимости на дату оценки.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Смоленской области после их утверждения нормативным актом исполнительной власти субъекта Российской Федерации могут быть использованы для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Возможным вариантом применения кадастровой стоимости также является использование ее в качестве базы для расчета выкупных цен и арендных платежей за объекты недвижимости в связи с тем, что в настоящее время это единственный показатель, максимально приближенный к уровню рыночных цен и рассчитанный для всей территории Российской Федерации.

3.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости

Проверка результатов определения кадастровой стоимости:

Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

Результаты сравнения предоставляются в виде табличных значений. Проверка проводится на непротиворечивость данных с точки зрения логики ценообразования;

При проведении проверки корректности результатов определения кадастровой стоимости исполнителем сравниваются УПКС каждого сегмента (группы) объектов недвижимости, расположенных в разных муниципальных образованиях Смоленской области (результаты приведены ниже в таблице 267).

Ввиду ограниченности земельных участков в 1,2,9,11,13 сегментах провести анализ в разрезе сегмента (группы) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований Смоленской области не представляется возможным.

- в 3 сегменте «Общественное использование» минимальное значение УПКС составляет 24,4 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Рославльской районе, максимальное – 260,71 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Вяземском районе.

- у земельных участков, отнесенных к 4 сегменту «Предпринимательство», минимальная стоимость определена у Краснинского района (105,47 руб./кв.м.), максимальная - у земельных участков Вяземского района (805,48 руб./кв.м.);

- для группы объектов оценки, отнесенных к 5 сегменту «Отдых (рекреация)», минимальное значение УПКС составляет 30,1 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Духовщинском районе, максимальное – 322,56 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Рославльском районе;

- в 6 сегменте «Производственная деятельность» минимальное значение УПКС составляет 2,32 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Демидовском районе, максимальное – 631,46 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Ярцевском районе;

- стоимость земельных участков, отнесенных к 7 сегменту «Транспорт», минимальная стоимость у земельных участков Духовщинского района (40,57 руб./кв.м.), максимальная - у земельных участков Сафоново-ского района (388,98 руб./кв.м.);

- в 12 сегменте «Специальное, ритуальное использование, запас» минимальное значение УПКС составляет 0,26 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Смоленском и Починковском районах, максимальное – 31,17 руб./кв.м. для земельных участков, расположенных в Дорогобужском и Духовщинском районах.

Среднее значение УПКС для всех МО Смоленской области составляет 80,55 руб./кв.м.

Наибольший вклад в формирование этой величины внесли УПКС земельных участков группы объектов оценки 6 сегмента «Производственная деятельность» - самой многочисленной группы по количеству объектов оценки. Земельные участки данной группы расположены во всех МО Смоленской области.

Максимальное значение УПКС сегмента «Производственная деятельность» было установлено в Ярцевском районе. Это земельные участки с видом разрешенного использования под объекты АЗС и придорожного сервиса, их высокая стоимость обусловлена близостью расположения к а/д М1 и высокой интенсивностью транспортного потока.

Для остальных групп (подгрупп) сравнивались УПКС разных видов использования, расположенных в границах одного муниципального образования, разброс УПКС в которых обусловлен различными значениями ценообразующих факторов.

Преобладающая часть оцениваемых земельных участков земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения относится к объектам с ограниченным рынком и не имеет достаточного объема достоверной информации для проведения оценочного зонирования.

Учитывая вышеизложенное, провести проверку с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен, для каждого вида использования объектов не представляется возможным.

Сравнительный анализ УПКС для разных групп (подгрупп), показал, что их минимальные, средние и максимальные значения находятся в диапазоне рыночных данных по соответствующим группам.

3.2.1. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости

По итогам выполненных работ был проведен анализ соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований Смоленской области (сравнение УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации);

- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости (сравнение УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования).

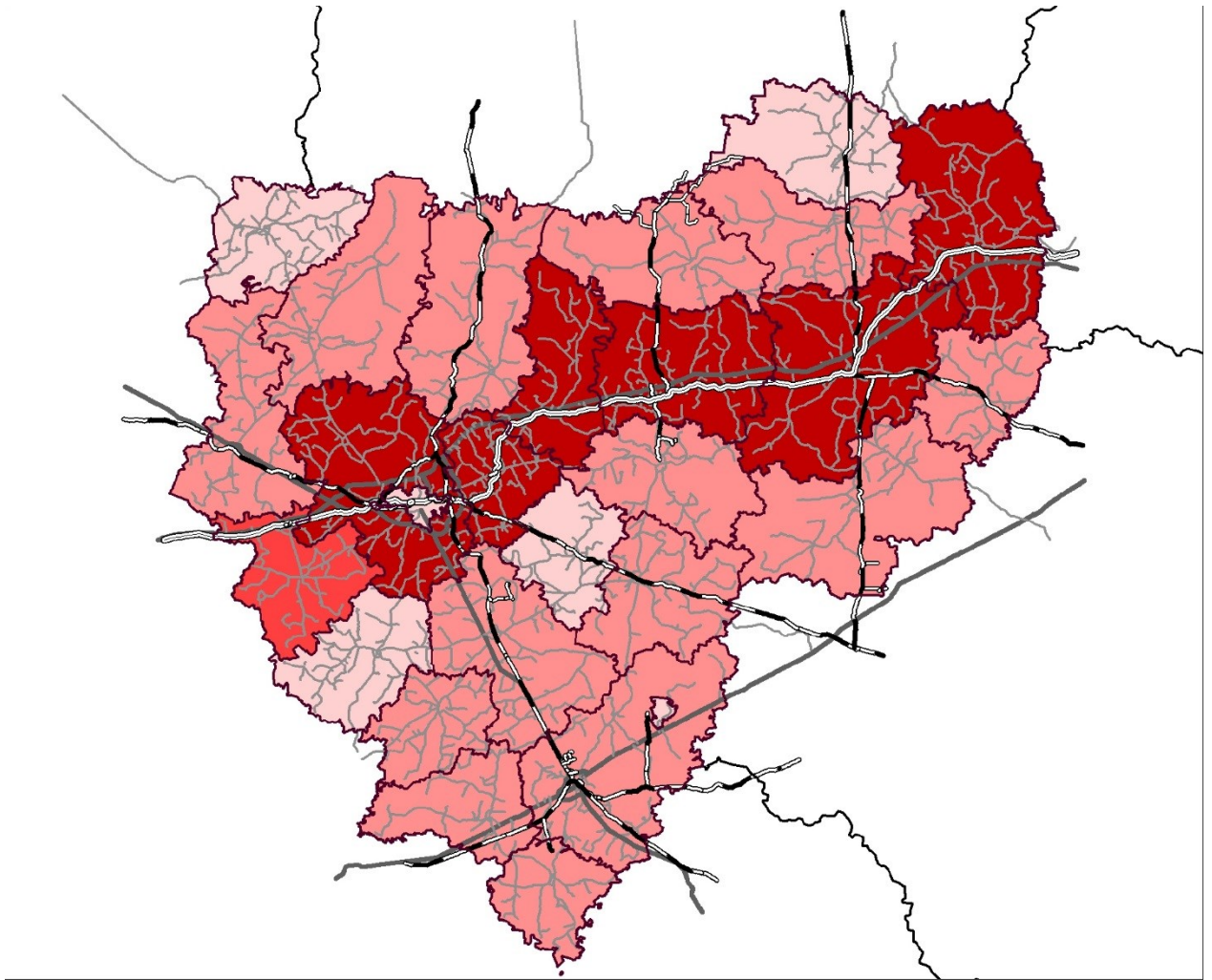
Обобщенные результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, руб./кв.м. Смоленская область предоставлены в следующей таблице:

Таблица 267. Анализ минимальных, средних и максимальных значений УПКС в разрезе Муниципальных образований и сегментов (групп)

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа, субъекта РФ		1 сегмент	2 сегмент	3 сегмент	4 сегмент	5 сегмент	6 сегмент	7 сегмент	8 сегмент	9 сегмент	10 сегмент	11 сегмент	12 сегмент	13 сегмент	14 сегмент	
1	Велижский муниципальный район	мин.	-	-	-	-	-	0.26	-	-	-	-	-	2.01	-	-	
		сред.						1.01							2.72		
		макс.						58.30							15.71		
2	Вяземский муниципальный район	мин.	-	44.48	40.21	76.89	34.17	0.13	25.54	-	-	-	-	0.26	42.97	-	
		сред.		45.89	92.47	163.44	54.40	34.32	56.82						0.41	42.97	
		макс.		64.46	142.53	272.56	78.35	324.36	88.38						31.17	42.97	
3	Гагаринский муниципальный район	мин.	-	-	63.75	105.09	27.41	0.13	98.67	-	34.49	-	2.01	0.13	33.52	-	
		сред.			68.27	125.18	34.61	13.43	111.58			55.41		2.01	0.28	33.52	
		макс.			114.34	164.91	54.18	304.90	118.22			85.02		2.01	7.92	33.52	
4	Глинковский муниципальный район	мин.	-	-	-	-	23.75	0.13	-	-	23.75	-	-	-	-	-	
		сред.					23.75	3.90			23.75						
		макс.					23.75	61.60			23.75						
5	город Десногорск	мин.	-	-	-	-	-	39.43	-	-	-	-	-	-	-	-	
		сред.						39.43									
		макс.						39.43									
6	Демидовский муниципальный район	мин.	-	-	26.96	66.32	22.91	0.26	-	-	-	-	-	3.99	-	-	
		сред.			26.96	66.32	22.91	2.55							3.99		
		макс.			26.96	66.32	22.91	162.18							3.99		
7	город Смоленск	мин.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.52	-	
		сред.													33.52		
		макс.													33.52		
8	Дорогобужский муниципальный район	мин.	-	64.46	53.27	157.49	45.27	0.13	66.12	-	-	-	-	1.01	-	-	
		сред.		64.46	62.08	165.08	49.86	42.59	96.25						3.12		

		макс.		64.46	114.47	165.10	59.01	117.42	98.12					31.17		
9	Духовщинский муниципальный район	мин.	-	-	-	-	10.18	0.13	14.87	-	12.82	-	0.13	2.01	-	-
		сред.					10.18	14.85	15.54		12.82		0.13	6.94		
		макс.						10.18	102.02	17.70		12.82		0.13	31.17	
10	Ельнинский муниципальный район	мин.	-	64.46	43.69	129.92	-	0.13	34.28	-	-	-	-	1.01	-	-
		сред.		64.46	46.44	136.82		5.86	50.96					2.24		
		макс.		64.46	80.01	150.71		158.94	56.77					15.71		
11	Ершицкий муниципальный район	мин.	-	-	-	-	-	0.26	-	-	-	-	-	3.99	-	-
		сред.						3.81						3.99		
		макс.						126.50						3.99		
12	Кардымовский муниципальный район	мин.	-	-	54.45	71.98	-	0.13	54.19	-	-	-	-	0.51	-	-
		сред.			54.45	71.98		2.00	54.19					0.70		
		макс.			54.45	71.98		308.14	54.19					7.92		
13	Краснинский муниципальный район	мин.	-	-	40.87	35.69	27.38	0.13	25.99	-	-	-	-	0.26	-	-
		сред.			51.09	54.67	27.38	7.87	33.12					0.47		
		макс.			61.55	101.45	27.38	230.30	106.04					3.99		
14	Монастырщинский муниципальный район	мин.	-	-	-	-	-	0.26	-	-	-	-	-	3.99	-	-
		сред.						3.84						3.99		
		макс.						64.78						3.99		
15	Новодугинский муниципальный район	мин.	-	-	38.43	-	31.19	0.13	-	-	-	-	-	3.99	-	-
		сред.			42.37		31.19	1.53						3.99		
		макс.			55.27			149.94						3.99		
16	Починковский муниципальный район	мин.	-	-	36.43	-	-	0.13	47.34	-	-	-	-	0.26	-	-
		сред.			57.46			15.87	55.19					0.50		
		макс.			72.85			181.64	62.87					2.01		
17	Рославльский муниципальный район	мин.	-	-	13.34	83.36	25.70	0.13	95.54	-	-	-	2.01	0.51	-	-
		сред.			38.82	86.55	34.38	6.51	100.24				2.01	1.14		
		макс.			80.86	141.71	109.15	188.13	113.70				2.01	7.92		




18	Руднянский муниципальный район	мин.	-	-	47.16	108.92	-	0.13	-	-	-	-	-	7.92	-	-	
		сред.			47.32	109.13		15.20							10.25		
		макс.			84.58	139.42		162.18							15.71		
19	Сафоновский муниципальный район	мин.	0.51	-	112.01	119.69	14.22	0.13	64.67	-	27.79	-	2.01	0.51	36.95	-	
		сред.	0.51		112.06	156.03	43.09	14.07	97.67		30.21		3.00	1.97	38.91		
		макс.	0.51		138.87	191.05	95.19	330.85	142.61		46.46		3.99	15.71	42.97		
20	Смоленский муниципальный район	мин.	0.51	126.35	33.14	102.30	28.16	0.13	37.01	-	28.16	-	-	0.26	0.47	-	
		сред.	0.51	126.35	57.49	114.51	59.88	47.59	84.54		41.14			0.84	6.87		
		макс.	0.51	126.35	117.47	193.63	80.52	308.14	121.46		48.62			3.99	84.23		
21	Сычевский муниципальный район	мин.	-	-	-	-	-	0.13	-	-	-	-	-	2.01	-	-	
		сред.						1.71						2.80			
		макс.						58.30						3.99			
22	Темкинский муниципальный район	мин.	0.51	-	-	-	-	0.13	-	-	-	-	-	2.01	-	-	
		сред.	0.51					3.42						2.01			
		макс.	0.51					149.21						2.01			
23	Угранский муниципальный район	мин.	-	-	-	-	-	0.13	-	-	-	-	-	-	-	-	
		сред.						4.75									
		макс.						139.47									
24	Хиславичский муниципальный район	мин.	-	-	-	45.06	-	0.26	-	-	-	-	-	1.01	-	-	
		сред.				45.56		1.86						3.01			
		макс.				57.68		142.72						7.92			
25	Холм Жирковский муниципальный район	мин.	-	-	-	-	-	0.13	-	-	-	-	-	2.01	-	-	
		сред.						3.76						2.66			
		макс.						142.72						3.99			
26	Шумячский муниципальный район	мин.	-	-	-	66.22	34.14	0.13	62.18	-	-	-	-	7.92	-	-	
		сред.				71.25	34.14	6.20	62.18					7.92			
		макс.				142.29	34.14	171.91	62.18					7.92			
27	Ярцевский муниципальный район	мин.	-	-	65.06	112.28	67.16	0.13	84.54	-	-	-	-	0.51	-	-	
		сред.			65.11	131.46	86.46	8.32	100.72					1.29			
		макс.			76.54	167.76	100.34	343.82	112.90					3.99			





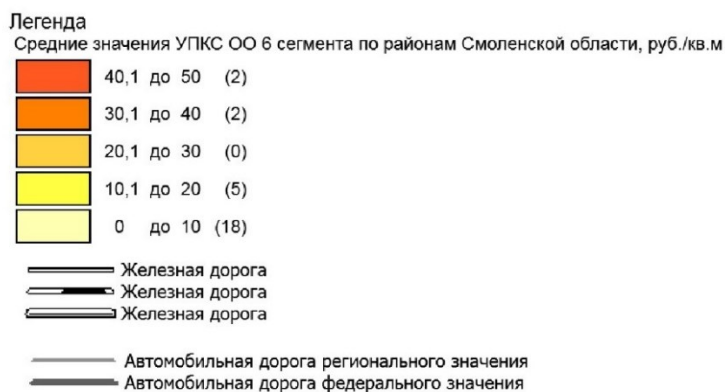
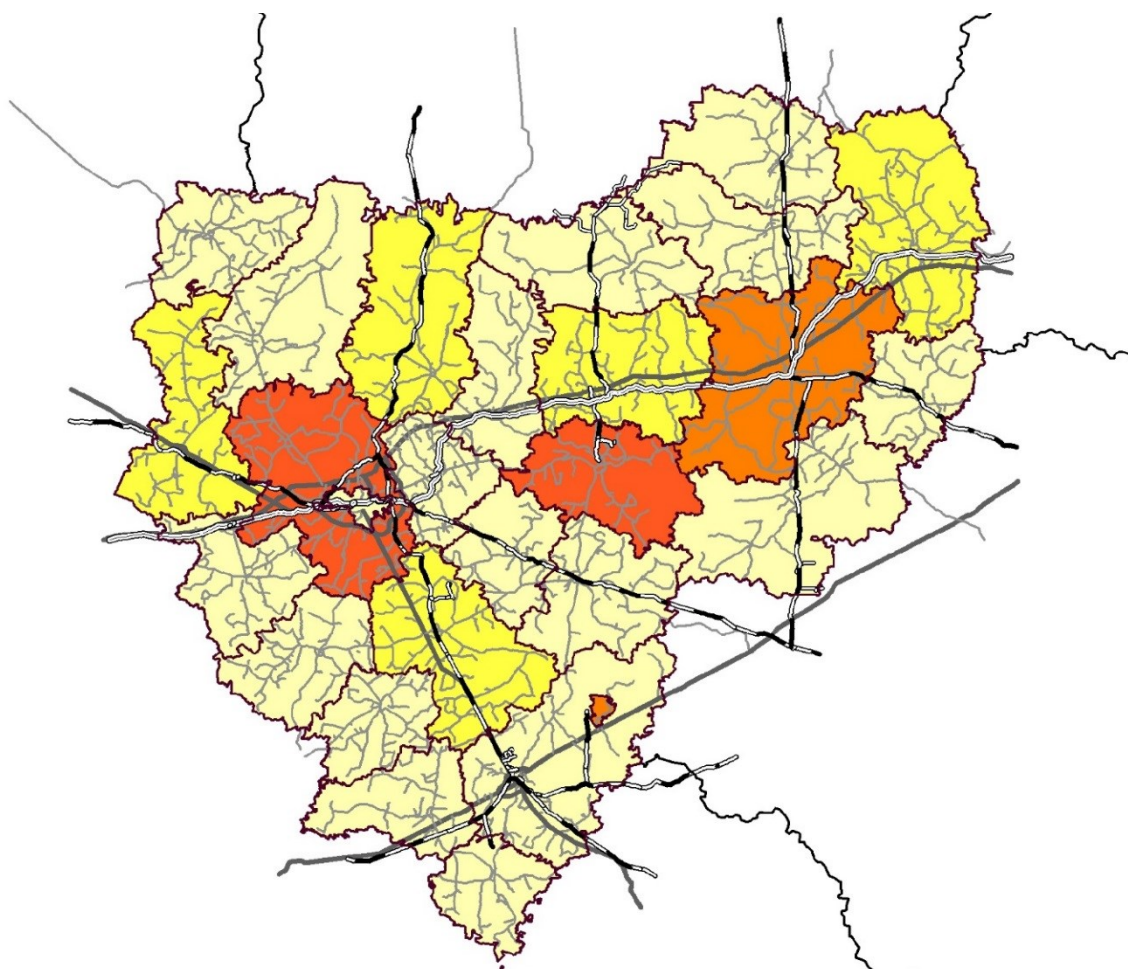
Легенда

Максимальные значения УПКС ОО 6 сегмента по районам Смоленской области, руб./кв.м

	300,1 до 400 (6)
	200,1 до 300 (1)
	100,1 до 200 (14)
	0 до 100 (6)

 Железная дорога
 Железная дорога
 Железная дорога

 Автомобильная дорога регионального значения
 Автомобильная дорога федерального значения



Таким образом, при анализе соотношений УПКС в разрезе подгрупп объектов недвижимости в разных муниципальных образованиях и анализе соотношений УПКС для разных групп (подгрупп) в одном муниципальном образовании не выявлено противоречий с точки зрения логики ценообразования.

Проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории не проводилась, т.к. от построения оценочных зон отказались в связи с нецелесообразностью.

Контроль качества процессов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 10.4 Методических указаний Учреждение осуществляет проверку качества процессов определения кадастровой стоимости путем выборочной проверки индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости. Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Результаты выборочной проверки расчетов представлены в таблице ниже.

Таблица № 268.

Кадастровый номер	Код расчета вида использования объекта недвижимости	Ценообразующие факторы	Модель расчета	Расчет УПКС ЗУ	УПКС объекта оценки, руб.	Расчет КС ЗУ (УПКС ЗУ*Площа дь объекта оценки)	Рассчитанная кадастровая стоимость
67:07:0050102:186	06:010	<p>Аналог 1 - 76,92; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,58; Корректировка на площадь – 0,87; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,67; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 1,0; Корректировка на функциональное назначение – 0,2722; Аналог 2 -50,00; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,71; Корректировка на площадь – 0,78; Корректировка на расстояние до административного центра – 3,86; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2722; Аналог 3 -</p>	<p>УПКС ЗУ= (Аналог1* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально- экономического развития района *Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение) + (Аналог2* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально- экономического развития района *Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог3*</p>	<p>УПКС ЗУ=(76,92*0,82* 1,0*0,58*0,87*0, 67*1,00*0,2722+ 50,00*0,82*1,0*0, 71*0,78*3,86*0, 8403*0,2722+65, 75*0,82*1,0*0,71 *1,14*1,33*1,0*0 ,2722+71,43*0,82 *1,0*0,71*1,14*1 ,33*1,0*0,2722) /4</p>	14,64	КС ЗУ= 14,64*30000	439 200,00

		<p>65,75; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,71; Корректировка на площадь – 1,14; Корректировка на расстояние до административного центра – 1,33; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 1,0; Корректировка на функциональное назначение – 0,2722; Аналог 4 - 71,43; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,71; Корректировка на площадь – 1,14; Корректировка на расстояние до административного центра – 1,33; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 1,0; Корректировка на функциональное назначение – 0,2722</p>	<p>Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог4* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение))/4</p>				
67:07:0040101:218	02:071	<p>Аналог 1 - 312,38; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,0; Корректировка на расстояние до</p>	<p>УПКС ЗУ= (Аналог1* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного</p>	<p>УПКС ЗУ= (312,38*0,82*1,0 *0,7067*1,0*0,20 76*0,8403+ 318,18*0,82*1,0* 0,7067*1,11*0,25 89*0,8403+</p>	40,57	<p>КС ЗУ= 40,57*45,5</p>	1 845,94

		<p>административного центра – 0,2076; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Аналог 2 -318,18; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,11; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,2589; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403 Аналог 3 - 266,67; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,11; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,2589; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403 Аналог 4 - 387,50; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического</p>	<p>центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения) + (Аналог2* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района *Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения)+ (Аналог3* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района *Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения)+ (Аналог4* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района *Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие</p>	<p>266,67*0,82*1,0*0,7067*1,11*0,2589*0,8403+387,50*0,82*1,0*0,7067*1,11*0,2589*0,8403)/4</p>			
--	--	---	--	---	--	--	--

		развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,0; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,2589; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403	электроснабжения))/4				
67:07:0000000:103	03:011	Аналог 1 - 123,08; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,0; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,2589; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955; Аналог 2 -140,00; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,0; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,2076; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955;	УПКС ЗУ= (Аналог1* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение) + (Аналог2* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог3* Корректировка на торг *	УПКС ЗУ=(123,08*0,82 *1,0*0,7067*1,0* 0,2589*0,8403*0, 2955+140,0*0,82 *1,0*0,7067*1,0* 0,2076*0,8403*0, 2955+90,68*0,82 *1,0*0,7162*1,54 *0,2589*0,8403* 0,2955+62,04*0,8 2*1,0*0,5824*1,1 1*0,5117*0,8403 *0,2955+121,57* 0,82*1,0*0,7162* 1,0*0,2076*0,840 3*0,2955+63,16* 0,82*1,0*0,7067* 1,11*0,3439*0,84 03*0,2955+64,13 *0,82*1,0*0,7067 *1,46*0,3439*0,8 403*0,2955+71,4 3*0,82*1,0*0,706 7*1,46*0,3439*0, 8403*0,2955)/8	4,40	КС ЗУ= 4,40*173,52	763,49

		<p>Аналог 3 - 90,68; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7162; Корректировка на площадь – 1,54; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,2589; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955; Аналог 4 - 62,04; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,5824; Корректировка на площадь – 1,11; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,5117; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955; Аналог 5 - 121,57; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического</p>	<p>Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально- экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог4* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально- экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог5* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально- экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения*</p>				
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>развития района – 0,7162; Корректировка на площадь – 1,0; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,2076; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955; Аналог 6 - 63,16; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,11; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,3439; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955; Аналог 7 - 64,13; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,46; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,3439; Корректировка на наличие/отсутствие</p>	<p>Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог6* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог7* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)+ (Аналог8* Корректировка на торг * Корректировка на время продажи* Корректировка на уровень социально-экономического развития района * Корректировка на площадь* Корректировка на расстояние до</p>				
--	--	---	---	--	--	--	--

		электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955; Аналог 8 - 71,43; Корректировка на торг – 0,82; Корректировка на время продажи - 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,7067; Корректировка на площадь – 1,46; Корректировка на расстояние до административного центра – 0,3439; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8403; Корректировка на функциональное назначение – 0,2955	административного центра* Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения* Корректировка на функциональное назначение)/8				
67:18:0060105:174	02:013	Корректировка на площадь земельного участка – 0,95	УПКС ЗУ=Удельная стоимость типового (эталонного) объекта*Корректировка на площадь земельного участка	УПКС ЗУ= 84,23*0,95	80,02	КС ЗУ = 80,02*2248	179884,96
67:08:0010135:31	08:022	Корректировка на расстояние до административного центра – 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,56; Корректировка на площадь – 0,89; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8620	УПКС ЗУ=Удельная стоимость типового (эталонного) объекта* Корректировка на расстояние до административного центра*Корректировка на уровень социально-экономического развития района*Корректировка на площадь*Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения	УПКС ЗУ= 233,52*1,0*0,56* 0,89*0,8620	100,24	КС ЗУ = 100,24*1125 6	1 128 301,44
67:08:0010135:1325	04:040	Корректировка на расстояние до административного центра – 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,56; Корректировка на площадь – 1,28;	УПКС ЗУ=Удельная стоимость типового (эталонного) объекта* Корректировка на расстояние до административного	УПКС ЗУ= 621,38*1,0*0,56* 1,28*0,8620	383,94	КС ЗУ = 383,94*723	277 588,62

		Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 0,8620	центра*Корректировка на уровень социально-экономического развития района*Корректировка на площадь*Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения				
67:15:0010301:175	04:097	Корректировка на расстояние до административного центра – 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,79; Корректировка на площадь – 1,28; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 1,0	УПКС ЗУ=Удельная стоимость типового (эталонного) объекта* Корректировка на расстояние до административного центра*Корректировка на уровень социально-экономического развития района*Корректировка на площадь*Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения	УПКС ЗУ= 320,34*1,0*0,79* 1,28*1,0	322,56	КС ЗУ = 322,56*891	287 400,96
67:03:0020101:456	05:031	Корректировка на расстояние до административного центра – 1,0; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,79; Корректировка на площадь – 1,28; Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения – 1,0	УПКС ЗУ=Удельная стоимость типового (эталонного) объекта* Корректировка на расстояние до административного центра*Корректировка на уровень социально-экономического развития района*Корректировка на площадь*Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения	УПКС ЗУ= 108,40*0,67*0,97 *0,89*0,8620	54,18	КС ЗУ = 54,18*60000	3 25 0800,00
67:07:0000000:11	07:013	Корректировка на расстояние до административного центра – 0,17; Корректировка на уровень социально-экономического развития района – 0,71; Корректировка на площадь – 0,72; Корректировка на наличие/отсутствие	УПКС ЗУ=Удельная стоимость типового (эталонного) объекта* Корректировка на расстояние до административного центра*Корректировка на уровень социально-	УПКС ЗУ= 130,06*0,17*0,71 *0,72*0,8620	9,89	КС ЗУ = 9,89*980000	9692200,00

		электроснабжения – 0,8620	экономического развития района*Корректировка на площадь*Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения				
67:15:0010301:765	04:099	Корректировка на интенсивность движения – 0,57; Корректировка на площадь – 1,06	УПКС ЗУ=Удельная стоимость типового (эталонного) объекта* Корректировка на интенсивность *Корректировка на площадь	УПКС ЗУ= 562,00*0,57*1,06	339,56	КС ЗУ = 339,56*1296	440 069,76

По итогам проведенного анализа результаты, полученные в ходе выборочной проверки, совпали с результатами определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Прежде чем приступить к выводам, следует особо отметить, что в соответствии с пунктом 1.16. Методических указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Поэтому все рассчитанные кадастровые стоимости земельных участков проверены на превышение указанного минимального значения. Так, если значение кадастровой стоимости по результатам расчета оказалось ниже затрат на межевание и оформление прав на земельный участок, то кадастровая стоимость устанавливается равной затратам на межевание и оформление прав на земельный участок.

Количество таких земельных участков в рамках оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения составляет 478. Основная масса земельных участков относится к 6 сегменту.

Расчет стоимости земельных участков, у которых значение кадастровой стоимости по результатам расчета оказалось ниже затрат на межевание и оформление прав на земельный участок приведен в табличной форме (см. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС).

Учитывая вышеприведенные мероприятия, можно сделать вывод, что работы по проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проведены в полном объеме, процедура проверки соответствует требованиям Методических указаний. В результате проведенных работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель промышленности, расположенных на территории Смоленской области, по состоянию на 01.01.2019 была определена кадастровая стоимость 8 244 объектов недвижимости (земельных участков). Результаты приведены в табличной форме (см. ПРИЛОЖЕНИЕ\ 2. Результат определения КС\ Результат расчета КС).

3.3. Выводы по проверке качества процессов определения кадастровой стоимости

1. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости на территории Смоленской области государственной кадастровой оценки недвижимого имущества земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенных на территории Смоленской области - «Определение государственной кадастровой стоимости» выполнена.

2. Произведена группировка оцениваемых объектов по виду разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 3.1 Методических указаний вид использования согласован с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

3. Произведен расчет удельного показателя кадастровой стоимости по каждой группе видов разрешенного использования объектов.

4. Определена кадастровая стоимость недвижимого имущества (земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенных на территории Смоленской области).

5. Этап проведения по проверке качества процессов определения кадастровой стоимости на территории Смоленской области государственной кадастровой оценки недвижимого имущества земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенных на территории Смоленской области - «Определение государственной кадастровой стоимости» выполнен качественно.

По результатам контроля составлен протокол, приложенный в Приложении 2 / 2.1 Акты проверки контроля качества отчета и согласованный с уполномоченным органом.