

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ФОНДА ДАННЫХ КАДАСТРОВОЙ
ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001404
Соловьева Евгения Вячеславовича

Научный руководитель
к.б.н., доцент
Кухарук Н.С.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

Нормативно-правовая база.....	3
Введение.....	6
Глава 1. Информационное наполнение фонда данных государственной кадастровой оценки недвижимости	8
1.1. Оценка достоверности и точности информации для целей оценки	8
1.2. Проблемы информационного характера в оценочном процессе недвижимости.....	13
1.3. Внешняя информация, влияющая на процесс оценки недвижимого имущества	14
1.4. Внутренняя информация по оцениваемому объекту	20
Глава 2. Мониторинг рынка земли белгородской области в составе фонда данных кадастровой оценки.....	23
2.1. Анализ сделок по продаже государственных и муниципальных земель	23
2.2. Сделки с земельными участками граждан и юридических лиц (продажа, дарение, наследование, залог)	26
2.3. Сделки по аренде и продаже прав аренды государственных и муниципальных земель.....	28
2.4. Перспективы развития земельных отношений в Белгородской област	29
Глава 3. Информационное обеспечение оценки земельного участка.....	36
3.1. Характер информации об объекте недвижимости	36
3.2. Общие и специальные данные об объекте недвижимости, а также сведения о конкурентном спросе и предложении регионального рынка земли.....	38
3.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества	40
Заключение	47
Список используемых источников.....	51

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 (ред. от 29.07.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 3): федеральный закон от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2016. – С. 210-217.

3. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений: федеральный закон от 22.07.2008 №141-ФЗ (ред. от 05.03.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

4. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

5. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 30.03.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

6. Российская Федерация. Законы. О разграничении государственной собственности на землю: федеральный закон от 17.07.2001 №101-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

7. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, который предоставлен государственному или муниципальному учреждению,

казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений), при его ненадлежащем использовании: постановление Правительства РФ от 18.09.2013 № 821-пп // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

8. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – ст.3813.

9. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

10. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.06.2006 г. № 149-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>

12. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 – Режим доступа: <http://books.tur-internet.ru>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

13. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) 1998. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 – Режим доступа: <http://books.tur-internet.ru>.. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

14. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Требования к отчету об оценке (ФСО № 3). Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299 – Режим доступа: <http://books.tur-internet.ru>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

15. Белгородская область. Областная Дума. Закон Белгородской области. Об установлении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности от 29.12.2016 № 137 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

16. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, которые находятся в непосредственной собственности Белгородской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов: постановление Правительства Белгородской области от 12.01.2015 г. № 1-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

17. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года: постановление Правительства Белгородской области от 25.01.2010 г. № 27-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе развития, информация представляет собой глобальный ресурс, который можно поставить наряду с рабочей силой, материалами, оборудованием, энергией, денежными средствами и другими неотъемлемыми компонентами жизни человека. То есть информация стала одним из видов ресурсов, которые применяются в общественной практике. Информация также является важнейшей составляющей оценочной сферы деятельности.

Оценка стоимости недвижимого имущества является процессом создания информационного продукта – отчета по оценке стоимости объекта, которая является результатом интеллектуального труда, уникального как по своему содержанию, форме, так и по результату. Процесс стоимостной оценки на прямую зависит, прежде всего, от квалификации самого оценщика, а также от информационной базы, которая была принята непосредственно в процессе расчета. Для выполнения оценочных работ специалистам в данной сфере необходимо обладать компетенциями в формировании информационной базы для определения стоимости недвижимости.

Актуальность темы заключается в том, что изучение информационного обеспечения оценки объектов недвижимости является приоритетным для процедурных этапов оценочных работ и их качества.

Объект исследования – кадастровая оценка земли.

Предмет исследования – применение фонда данных в оценочной деятельности.

Целью данного исследования является изучение технологии обеспечения информацией всех этапов оценочного процесса недвижимого имущества, а также применение фонда данных в оценочно-кадастровой деятельности.

Основные **задачи** курсового проекта следующие:

1. Изучить информационное наполнение фонда данных государственной кадастровой оценки недвижимости;
2. Мониторинг рынка земли Белгородской области в составе фонда данных кадастровой оценки;
3. Произвести расчет рыночной стоимости земельного участка;

Практическая значимость дипломного проекта состоит в том, что на современном этапе проведения работ по оценке недвижимости обеспечение информационными ресурсами стало одним из ключевых вопросов практики определения стоимости объектов.

В процессе подготовки дипломного проекта изучались нормативно-правовые документы, касающиеся оценочной деятельности в сфере недвижимости; экономическая информация и научная литература.

Также были проанализированы материалы оценки земельного участка, который оценивался на основании договора, заключенного между Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации Белгородского района Белгородской области и ГУП «Оценщик».

При подготовке проекта использовались следующие методы исследования: изучение теоретического и методического аспекта проблемы исследования по данным специальной литературы, а также его анализ; использование ресурсов сети Интернет. Ход исследования проведен на основе сравнительного анализа.

ГЛАВА 1. ИНФОРМАЦИОННОЕ НАПОЛНЕНИЕ ФОНДА ДАННЫХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Оценка достоверности и точности информации для целей оценки

Объем и качество информации, при оценки недвижимости можно представить в виде основных компонентов оценки:

- Профессиональная квалификация исполнителя;
- опытом, извлечённым из решения других задач;
- представлении о радиусе проблем, необходимых для решения поставленной задачи;
- информационная доступность в получении данных для оценки;
- наличием «базового уровня технической оснащённости», обеспечивающего доступ к информационным ресурсам и программным продуктам, позволяющим вести их обработку;
- объемом финансовых и трудовых ресурсов, которые могут быть задействованы для получения и обработки информации;
- нормативно-правовая база, которая помогает предоставить доступ к информации и порядок ее использования в организации, стране и на международном уровне[2].

К информации, используемой в процессе оценки, предъявляются следующие требования [3]:

- достоверность;
- точность;
- комплексность.

На первом этапе оценки, оцениваемая информация должна полностью и достоверно отражать ситуацию на дату проводимой оценки, учитывать поставленные задачи оценки, ссылаясь на функции внешней среды при взаимодействии объекта недвижимости в комплексе с ними [НПБ12].

Под достоверностью результатов оценки понимается точность данных, не искаженность, истинность стоимости, определяемой в ходе оценки данного объекта. Необходимым условием достоверной оценки является фактичность, независимость от мнения и добропорядочностью специалиста.

В нормативных документах по оценке также говорится о достоверности результатов оценки. Так, в ст. 12 Закона об оценочной деятельности сказано: «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное» [НПБ 12].

О необходимой точности в различных оцениваемых объектах с различными пространственными и качественными характеристиками, не указана ни в Законе об оценочной деятельности, ни в Стандартах оценки.

Полнота информации об оцениваемом объекте недвижимости в конечном итоге играет значительную роль в определении стоимости имущества. Большую роль во избежание погрешности играет доступность специалиста к точным и масштабным базам данных по сделкам на рынке недвижимости с объектами-аналогами[8].

При этом осмотр оцениваемого объекта недвижимости является важнейшим фактором в получении достоверной информации, т.е. оценщик должен полагаться не на информацию из вне, а руководствоваться собственными наблюдениями. Согласно этическим и нравственным

соображениям все стандарты в соответствии с Кодексом профессиональной этики предполагают личное присутствие оценщика недвижимости [НПБ11].

«Если оценщик не проводит личный осмотр оцениваемого объекта, то он должен указать на это в своем отчете; при этом ожидаемая точность в оценке снижается примерно в два раза, т.е. разброс конечных результатов может составить не положенные 10 %, а все 20 %. Этап сбора информации является одним из наиболее критических, и следует предпринять все возможное, чтобы все необходимые данные были получены на этом этапе. Если детальная информация не бывает документирована во время физического осмотра, то, когда наступает этап оценки, спецификации отдельных единиц упускаются, что может привести к ошибкам при выведении заключения о стоимости»[НПБ12].

Одним из важных параметров, которые непосредственно влияют на качество информации при оценке, является ее точность. Грибовский С.В. определяет точность оценки как «главное качество оценочной деятельности»: Вопрос о точности возникает на первом этапе, а точнее при заключении договора найма. Повышенные требования к точности оценки, появились в ходе расходов на получение дополнительной информации, а также при анализировании ее различными методами. Поэтому оценки с подробным предоставлением информации в отчете оценки, имеют больший приоритет наравне с обычными или приближенными используемыми данными оценки. При этом известно, что между точностью и срочностью выполнения работы имеется обратная связь»[15].

Согласно соотечественным нормативно-правовым документам рыночная стоимость, есть конечным итогом оценки, а значит, она должна базироваться на статистических данным оцениваемого объекта или объектов-аналогов, которые применяются в практике оценки. Любая оценка, основанная на статистических данных, в определении какой-либо величины должна соответствовать предполагаемой точности [19].

Следовательно, оценка точности стоимостных показателей, которые получены при любом виде оценки в рамках каждого из известных подходов, должна быть неизменным атрибутом каждой оценки.

Статистическая информация должна обладать необходимыми параметрами точности, соответствовать уровню сравниваемой величины в ходе статистических наблюдений. При сопоставлении показателей оценки, чем ближе по своему значению сравниваемые величины к их фактическим значениям, тем будет выше уровень точности самого наблюдения. Особое значение анализ точности приобретает на последнем этапе оценки – этапе согласования промежуточных результатов, полученных разными методами, и вынесения окончательного решения о рыночной стоимости как наиболее вероятном значении цены продажи или арендной ставки [НПБ11].

Фактическую цену нельзя брать в учет, как истинное значение стоимости. Так как при учете различных условий, стоимость может варьировать в стороны увеличения, либо уменьшения стоимостной характеристики, на момент выполнения оценщиком работ. Поэтому при анализе точности оценки в качестве истинного значения стоимости берется не просто фактическое значение цены, а ее наиболее вероятное значение для заданных условий[13]. Исходя из выше сказанного, любая фактическая цена, должна корректироваться, быть хорошо проанализирована и проверена на соответствие данному моменту, для последующего представления, как эталонной величины.

Отчет об оценке должен содержать парадигму о точности полученного результата. Оно может быть выражено тремя способами: округлением рассчитанной величины, указанием ошибки, или доверительного интервала, словесной характеристикой точности оценки[НПБ11]. Выбор конкретного способа определения точности, можно задать информационной моделью, при выполнении работ оценки.

Ошибки в определении стоимости, могут исходить из неточности информации, на которую опирались при решении определенной проблемы.

Для исключения ошибок при оценке необходимо опираться на исключение ошибок в оценке точности результатов. При анализе точности, необходимо провести расчет погрешности исходных данных, оценка используемой модели и метода оценки. Анализ точности расчетов включает следующие этапы: оценка погрешностей исходных данных; оценка погрешности модели; оценка погрешности метода[2].

Результатом проведенных расчетов и будет погрешность оцениваемой стоимости. Схема точностного анализа при оценке стоимости на рис. 1.1:

Таким образом, в зависимости от причины возникновения погрешности в оценке стоимости можно подразделить на три группы: погрешности от неопределенности используемой для оценки информации, погрешности модели и погрешности оценочной методики.

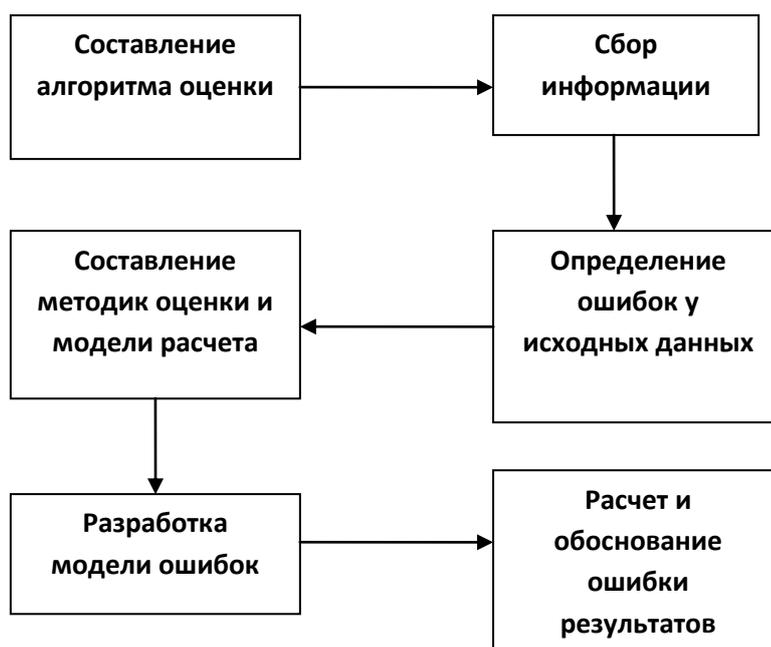


Рис. 1.1 Общая схема точностного анализа для целей оценки

Погрешности первой группы проявляются в том, что исходные данные о ценах, тарифах, индексах и т.д. имеют приближенный характер и варьируют в некоторых интервалах. Погрешности информационной модели

связаны с ее выбором оценщиком. Погрешности третьей группы вызваны в основном неадекватностью оценочной методики, которые приняты в расчетах допущениями и упрощенными математическими формулами, не дающими точного описания реальных ситуаций.

1.2. Проблемы информационного характера в оценочном процессе недвижимости

Проблема искажения информации. В ходе оценочного процесса может возникать одна из проблем, как информационно искажение, это происходит за счет того, что в информационные ресурсы включается все информация, достоверная и нет, за счет чего может накапливаться процент недостоверной информации, в ходе накопления информации появился новый термин «экология информационных ресурсов» [11].

В ходе исследований в оценочной деятельности было выявлено, что участники оценки формируют массивы данных. Массивы направленные на внешнюю среду, а именно на внутренний рынок, который задействует всех потребителей, конкурентоспособный спрос, а также направлений развития. Второй массив данных направлен чисто на саму среду, т.е. на внутренние аспекты, как правило, это строго конфиденциальная информация, закрытая для большого круга лиц, и для доступа требуется разрешение.

На данном этапе развития экономики в Российской Федерации это является актуальным вопросом. При анализе макроэкономической и отраслевой информации невозможно, полагаться на внутренние факторы, которые относятся неофициальной экономике. Под неофициальной экономикой, понимаются все разрешенные виды действий, легально существующие в стране, в рамках которых существуют товары и услуги которые не учитываются официальной статистикой. К такой деятельности относится сокрытие ее от налогообложения [14].

Наряду с проблемой искажения информационного ресурса, существует проблема недоступности информации. Процесс оценки происходит

основываясь на сравнительном подходе в оценке недвижимости, за счет того, что информация получаемая входе оценки может быть ограничена в доступе, или она полностью отсутствует, это в ходе оценки влияет на результат оценки, точнее на стоимость объекта недвижимости.

Специалист, который проводит оценку, исходи из фактической информации, которая имеется, поэтому в результате появляться доля субъективности в оценке, т.е. то что по его мнению правильно, а так как все мы люди разные, то субъективность в оценочной практике искажает информацию, и сам оценочный процесс [НПБ8].

В ходе субъективной оценки одна и та же информация у разных исполнителей может интерпретироваться различно, основываясь на опыте специалиста, применяемого подхода.

В новом федеральном законе № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 - в статье «Фонд данных государственной кадастровой оценки» вводится новое положение о том, что наполнения фонда данных будет осуществляться более компетентными органами а именно органом регистрации прав [НПБ8].

В фонд данных государственной кадастровой оценки будут включаться сведения о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения.

В целях ведения фонда данных органу регистрации прав необходимо осуществлять мониторинг рынка недвижимости. Единая база данных позволит осуществить процесс оценки более точным, опираясь на единые данные, которые не подвластны субъективной искаженности данных.

1.3. Внешняя информация, влияющая на процесс оценки недвижимого имущества

Что бы информация при оценки совпадала с действительностью необходимо осуществить следующие операции:

- Определить массив данных;
- Выбрать достоверные информационные источники;
- Свести воедино всю необходимую информацию;
- Полученную информацию четко систематизировать, произвести обработку и анализ;
- Описать полученную информацию в конечном отчете по оценке.

Полученные сведения по оценке можно разделить на внешние и внутренние.

Внешняя информация является большим массивом данных, которые характеризуют факторы задействованные во всех сферах деятельности, а именно в государственной, общественной, экологической, экономической, и входе осуществляют влияние а процесс оценки. Эта информация является универсальной, совокупность накопленных данных может использоваться оценщиком при определении стоимости любых объектов оценки [7].

Но при оценочной деятельности специалист исходит не только от вида оцениваемого объекта, но и определяется прочими условиями задания на оценку.

Сведения общего характера относятся к внешним, и подчиняются узкому рынку недвижимости в ключе экономического климата в котором осуществляются сделки с недвижимостью[5].

Все внешние данные можно условно разделить на блоки [9]:

- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;

- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками по принципу индукции, т.е. от общего суждения к более узкому суждению: мировой, национальный, региональный и локальный уровень. В зависимости от размера и типа оцениваемого объекта, возникает определенная тенденция значимости развития в определенном направлении.

Все компоненты, а именно анализ статистических сведений, изучение поведения участников рынка, временной динамики и прочих факторов, на чем будет базироваться прогноз, позволят оценщику определить основные направления экономического развития, которые в конечном итоге повлияют на формирование стоимости недвижимости [16].

К государственным экономическим факторам, относится варьирование базовых национальных и международных показателей, таких как внешнеторговый баланс, валютный курс, уровень цен на импортируемые товары, уровень промышленного производства и объем розничной торговли.

На состояние национальной экономики в первую очередь оказывает влияние валовый национальный продукт, валовый внутренний продукт, национальный доход, индексы цен, инфляция, состояние на бирже труда, доход населения и другие факторы.

Основными показателями экономического развития региональной экономики являются изменение численности населения, диверсификация экономической базы района, уровень и стабильность занятости, уровень заработной платы и доходы семей, так как стоимость недвижимости в каждом конкретном районе находится под влиянием спроса на различные типы недвижимости, включая незастроенные земельные участки [4].

Экономическая активность района, которая позволяет привлекать доходы из других районов, может объясняться близостью к товарным рынкам, наличием природных ресурсов, квалифицированной рабочей силы, климатическими условиями и иными причинами. Эти характеристики

вливают на спрос и стоимость всех типов недвижимости. Район с многоотраслевой экономикой, который обеспечивает диверсификацию занятости населения, является инвестиционно более привлекательным по сравнению с моноотраслевым, так как в этом случае уменьшается риск инвестирования в недвижимость и растет ее стоимость [3].

Преобладающие направления экономического развития города существенно влияют на количество, качество и длительность будущих доходов от городской и пригородной недвижимости и результат оценки [6].

Система землепользования в городской черте обычно является следствием исторического возникновения поселения. Основание городов обычно привязано к какому-либо виду экономической деятельности: транспортные узлы, источники энергии, разработка полезных ископаемых, курортные зоны, переработка сельскохозяйственного сырья и т.д. Дальнейшее производственное и финансовое развитие города, расширение его территории определяют тенденции спроса на конкретные виды недвижимости и методы поддержания необходимого предложения соответствующих объектов.

Общие тенденции развития мировой, национальной и региональной экономики, влияющие на стоимость недвижимости, могут не совпадать с процессом развития района, в котором находится объект оценки [8]. Оценщику следует изучить особенности конкретного региона (локальные особенности), связанные с экономической и социальной политикой местных органов власти, возрастным и профессиональным составом населения, экологией, степенью зависимости от соседних территорий, транспорта и т.д. [НПБ8].

Параллельный анализ макроэкономических тенденций развития сферы недвижимости с микроэкономическими исследованиями факторов, влияющих на рыночную стоимость конкретного участка земли и объекта недвижимости, позволит оценщику принять наиболее обоснованное решение. Например, наметившаяся тенденция спроса на тихий деревенский отдых

обусловила инвестирование капитала в строительство комфортабельных отелей в отдаленных и природно-привлекательных районах средней полосы России. Однако этот процесс коснется не всей глубинки, так как первостепенным фактором является экологическое состояние местности.

Демографическое состояние является приоритетным анализом и он же охватывает большой круг вопросов.

К наиболее факторным, можно отнести изменение численности населения, возрастной и профессиональный состав, территориальное распределение и предпосылки для возможной миграции. Рост населения определяется не только уровнем рождаемости, смертности и миграции, он зависит на прямую от уровня медицинского обслуживания, образования и всех аспектов социальной жизни[22].

Государство в законодательном аспекте устанавливает правила по использованию земли, а также систему земельных отношений. Специалистам в области оценки, необходимо накапливать багаж сведений, касательно зонирования территорий, планов развития, экологической ситуации и др.

Местные нормы зонирования территории требуют регулирования пользования земли, застройки территорий, сохранение архитектурного наследия и целостности, контролировать динамику застройки, создавать программы капитального ремонта уже существующих объектов, создание транспортной инфраструктуры для обеспечения бесперебойного обмена данными [9].

Налоговая политика государства на прямую оказывает влияние на стоимостные характеристики недвижимости. Предоставляемые налоговые льготы при покупке жилья, реализации инвестиционных программ, использовании банковского кредита в качестве источника финансирования активизируют рынок недвижимости за счет уменьшения налогового бремени потенциальных инвесторов.

С другой стороны, увеличение налоговых поступлений в федеральный, региональный и местный бюджеты является финансовой базой для

реализации государственных программ, дальнейшего экономического и социального развития конкретных территорий.

Также важным и приоритетным является вопрос изменения цен на объекты недвижимости. Теоретически считается, что инвестиции в недвижимость достаточно хорошо защищены от инфляции. Но при всем при этом, локальные условия могут оказывать существенное влияние на оценку и эти параметры необходимо учитывать в ходе оценки [12].

Изучение разно уровневых программ капитального строительства позволяет оценить соотношение спроса и предложения на объекты недвижимости в дальнейшем развитии.

Активность капитального строительства носит циклический характер и зависит от внешних факторов: фазы экономической активности, политических событий, а также доступности кредитных ресурсов и внутренних факторов, таких как насыщение территориального рынка строительной продукцией, длительная экономическая жизнь недвижимости, продлеваемая периодической реконструкцией и модернизацией объектов, исчерпанием земельных участков, отдаваемых под строительные площадки, и т.д .

Колебания внешней среды носят долго периодичный характер, внутри этих взаимодействий могут возникать краткосрочные колебания рынка и других факторов существенно влияющие на оценку стоимостных характеристик объектов недвижимости.

Кредитование недвижимости заключается в предоставлении строительного кредита для создания новой недвижимости, а также вложения в уже существующие под залог недвижимости [20].

На ряду с международными показателями, где основой является потребительский кредит на объект недвижимости, а также поддержание а счет банковских ресурсов экономического баланса, в современных российских условиях этот механизм поддержания экономики, не есть востребованным.

1.4. Внутренняя информация по оцениваемому объекту

Помимо внешней информации, при оценке в первую очередь ориентируются на внутреннюю информацию, а именно на описание характеристик объекта. Как правило, собранная оценщиком внутренняя информация имеет максимальную степень достоверности.

Системный сбор и анализ внутренней информации позволяют сгруппировать весь массив данных в четыре базовых блока [5]:

- юридический статус объекта оценки;
- сведения о физических характеристиках объекта оценки и его окружения;
- экономическая информация об оцениваемой недвижимости;
- конкурентный спрос и предложение.

Именно внутренняя информация используется при выборе модели оценки, проведения расчетов для определения рыночной стоимости. Конкретные экономические сведения об оцениваемом объекте недвижимости и техническое описание зданий и земельных участков позволят специалисту получить информацию о ценах купли-продажи аналогов, ставках арендной платы, строительных затратах, величине износа и уровне инвестиционного риска на местном рынке.

Характер и объем информации для выполнения конкретного оценочного задания зависят от типа недвижимости и сферы применения результатов оценки – назначения оценки. Сбор необходимых сведений, имеющих отношение к заданию, их систематизация и предварительный анализ должны предшествовать выбору и использованию каких-либо методов оценки рыночной или иного вида стоимости [13].

Юридический статус объекта оценки. Специалист по оценке использует данные основываясь на юридическом положении объекта недвижимости, а также всех факторов в правовом аспекте.

Информация о физическом состоянии объекта недвижимости должна представлять из себя полный и точный информационный ресурс, о состоянии всех входящих компонентов в объект недвижимости. Также следует включить географические аспекты месторасположения оцениваемого объекта, и факторов влияющие на конечную оценочную стоимость.

Сведения такого рода, могут быть получены в ходе переговоров с заказчиком или собственником объекта оценки, также при консультировании с органами технических служб, которые отвечают за эксплуатацию объекта недвижимости, основываясь на данных представленной документации или непосредственно при визуальной осмотре, а также технической экспертизы оцениваемого объекта [НПБ11].

Под экономической информацией об оцениваемом объекте недвижимости, понимается официальная бухгалтерская и финансовая отчетность.

Для выявления сведений о доходах и расходах, специалисту необходимо проанализировать продажи объектов-аналогов, схожих по своим характеристиками, а также конкурентоспособные объекты, которые сдаются в аренду в одном и том же рыночном сегменте. Для инвестиционной недвижимости анализируются данные о доходах за текущий и прошлый периоды, убытки от незанятости помещений и неуплаты аренды, а также типичные виды эксплуатационных расходов.

Информация по конкурирующим объектам необходима для расчета поправок к ценам аналогов при использовании методов сравнительного подхода, оценки риска и определении ставок доходности, коэффициента потерь, динамики и структуры эксплуатационных расходов для методов доходного подхода. Анализируя конкурентный спрос и предложение, специалист выявляет динамику строительных затрат, предпринимательского

дохода, требований рынка к функциональным параметрам недвижимости, величину экономического устаревания и т.д.[8]

Оценщики также могут использовать данные о ценах предложения и спроса на конкурирующие объекты, которые не содержат фактической информации по заключенным сделкам и рассматриваются как индикаторы цен, ожидаемых продавцами и покупателями, и показатели возможного оборота конкурирующих объектов недвижимости.

ГЛАВА 2. МОНИТОРИНГ РЫНКА ЗЕМЛИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В СОСТАВЕ ФОНДА ДАННЫХ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

2.1. Анализ сделок по продаже государственных и муниципальных земель

Все сделки проводимые в стране регламентируются строго нормативно-правовой базой. Под государственными землями понимаются все земли находящиеся в собственности государства и не находящиеся в собственности физических, юридических лиц и муниципальных образований [НПБ1].

В контексте муниципальных земель, это земли, которые находятся в собственности муниципальных образований.

Осуществление купли-продажи земель из государственного или муниципального фонда, производится по решению органов государственной власти и местного самоуправления. Все сделки регулируются Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом, законом от 22.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и иной нормативно-правовой базой.

По данным государственного наблюдения по Белгородской области по состоянию на 1 января 2018 года в собственности граждан и юридических лиц находится 12094 тыс.га, что составляет 44,6 % от общей площади области. Площадь земель, которые находятся в государственной и муниципальной собственности – 1504,0 тыс.га (55,4 %)[17].

В 2017 году в целом по области органами государственной власти и местного самоуправления районов и городов было продано юридическим и физическим лицам в собственность за плату 7246 земельных участков на

площади 2386 га, из них площадь и количество сделок совершенных органами государственной власти и местного самоуправления: по землям поселений - 7015 сделок, площадь – 767 га; вне населенных пунктов - 191 сделка, площадь – 1619 га (таблица 3.1) [17].

Органами государственной власти и местного самоуправления районов и городов было продано земельных участков на сумму – 931 220 тыс. рублей.

Основными ресурсами, которые участвуют в земельном обороте, являются государственные и муниципальные земли.

По Белгородской области регулированием земельных отношений занимается Департамент имущественных и земельных отношений, основными направлениями деятельности являются осуществления государственной политики в сфере имущественных и земельных отношений, также распоряжением земельными ресурсами, приватизацией недвижимого имущества, которое находится в собственности Белгородской области [НПБ16].

Таблица 3.1.

Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления

Сделки	всего в населенных пунктах	вне населенных пунктов	итого сделок
1	2	3	4
	кол-во сделок, ед	кол-во сделок, ед	кол-во сделок, ед
Продажа земельных участков: гражданам для: - индивидуального жилищного и дачного строительства	1936		1936
- личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства	928	40	968
- других целей	3783		3783
Юридическим лицам (кроме сельхозорганизаций) для: - использования в целях промышленности и иного специального назначения 1)	32	7	39
- других целей	316		316
Крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного	20	184	204

производства			
В том числе продажа на торгах гражданам для: - индивидуального жилищного и дачного строительства	843		843
- личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства	105	1	106

Продолжение таблицы 3.1.

1	2	3	4
- других целей	76		76
Юридическим лицам (кроме сельхозорганизаций) для: - использования в целях промышленности и иного специального назначения 1)	8		8
- других целей	19		19
Крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного производства	4	3	7

Данная таблица характеризует продажу земельных участков из государственной и муниципальной собственности. Преобладающим фоном является продажа гражданам и юридическим лицам для индивидуального строительства, а также для ведения садоводческой деятельности, а также для иных целей. Наименьшую долю имеют сделки по продаже крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным организациям.

2.2. Сделки с земельными участками граждан и юридических лиц (продажа, дарение, наследование, залог)

Анализируя данные по структуре сделок с землей, за исключением аренды земельных участков, в основной части приходится на куплю-продажу земельных участков, а именно 48,8 % на площади 123001 га. По дарению 4240 сделок, что составляет 7 %, на площади – 7166 га, наследование земельных участков гражданами РФ 14,2 %, залог – 16,7 % [17].

Органами государственной власти и местного самоуправления совершено сделок – 7246 (12,1 %) по продаже земельных участков на площади – 2376 га. Прочих сделок с землей по продаже прав аренды государственных и муниципальных земельных участков совершено – 1330 (2,2%) на площади – 11588 га (таблица 3.2).

Таблица 3.2.

Структура сделок с земельными участками по купле-продаже, дарению, наследованию, залогу гражданами и юридическими лицами

Виды сделок	2017 г.		
	Кол-во Сделок	площадь, (га)	% вида сделок от их общего числа
Всего:	60241	183447	100
В том числе:			
- продажа органами гос. власти и местного самоуправления	7246	2386	12,1
- купля-продажа гражданами и юр. Лицами	28786	123001	47,8
- дарение	4240	7166	7,0
- наследование	8549	10680	14,2
- залог	10090	28626	16,7
-прочих сделок	1330	11588	2,2

Из предложенной таблицы по структуре сделок с земельными участками в отношении купле-продаже, а также иных видов сделок для юридических и физических лиц в основном приходится на куплю-продажу земельных участков.

Доля сделок по различным категориям сделок представлена на рис. 2.1.

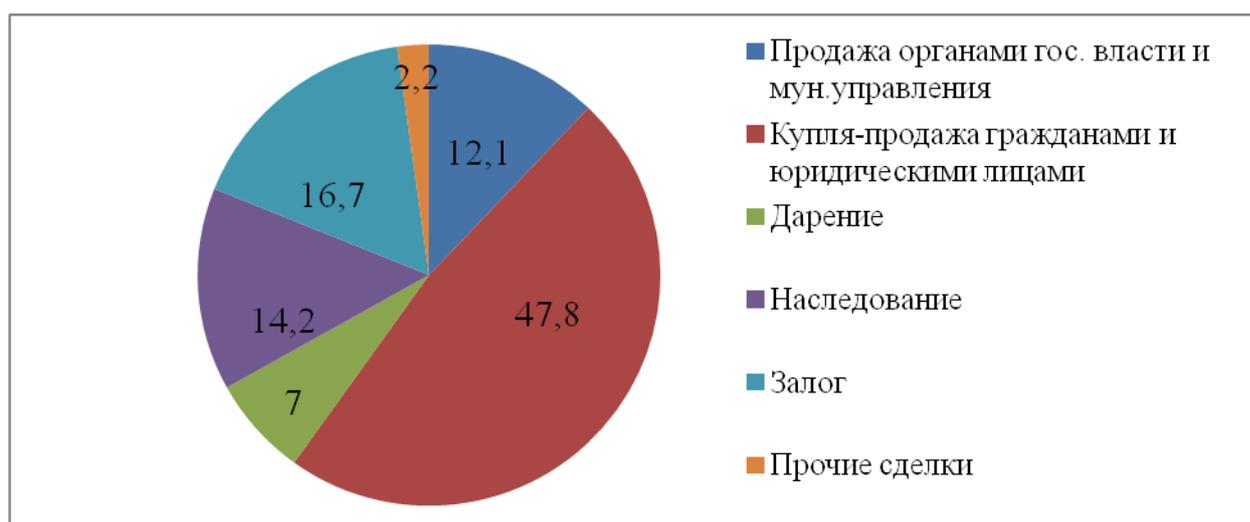


Рис.2.1. Доля совершенных сделок с земельными участками

Анализируя данную диаграмму видно, что 47,8 % от общей доли сделок приходится на куплю-продажу гражданами и юридическими лицами.

2.3. Сделки по аренде и продаже прав аренды государственных и муниципальных земель

Основываясь на данные Росреестра, на территории области за 2017 год было заключено 22475 договоров аренды на земли государства и муниципальных образований.

Поступления от арендной платы за землю до разграничения собственности в населенных пунктах и за чертой населенных пунктов составили на сумму – 1 525 437 тыс. рублей.

Помимо арендных отношений, в области нашли распространение прочие сделки с землей, а именно продажа права аренды – 1330 сделок. Данные по аренде земель из государственного и муниципального фонда отображены в табл. 3.3.

Таблица 3.3.

Аренда государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы

Категория арендаторов	Всего в населенных пунктах (кол-во арендаторов, ед.)	Вне населенных пунктов	Итого сделок
Предприятия, организации, учреждения: - промышленности, транспорта, связи, строительства	1583	136	1719
- торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания	575		575
- крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные и другие организации за земли сельскохозяйственного использования	97	815	912
- лесохозяйственные и лесопромышленные предприятия за земли лесного фонда			
- другие	998	6	1004
Граждане и их объединения, использующие земельные участки для: - жилищного, дачного строительства	6609		6609
- личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства	5549	124	5673
- других целей	5955	28	5983

Проанализировав вышеприведенные сведения было выявлено, что количество сделок по аренде и купле-продаже увеличивается именно при предоставлении для целей индивидуального строительства, а также подведения крестьянско-фермерских хозяйств.

Наиболее перспективными в плане осуществления сделок являются земли приближенные к городам и районным центрам, это может быть обусловлено, что в крупных городах население осуществляет трудовую деятельность, обучение и иные виды деятельности.

2.4. Перспективы развития земельных отношений в Белгородской области

С каждым годом нормативно-правовая база в отношении земельных ресурсов совершенствуется, принимаются много постановлений различного характера, которые в той или иной степени, оказывают влияние на конъюнктуру рынка земли.

Для Белгородской области это не менее актуально, так как на территории области большую часть земельного фонда занимают земли сельскохозяйственного назначения, то регулирование отношений в этом направлении будут наиболее перспективными. На территории области были приняты следующие нормативно-правовые акты в сфере земельных отношений [18]:

- Закон Белгородской области от 15 марта 2010 года № 330 «О внесении изменений в статью 2 закона Белгородской области «Об установлении выкупной цены при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности»;

- постановление Правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена».

- закон Белгородской области от 01.10.2014 № 294 «Об установлении максимального размера общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, на территории Белгородской области». Данный закон устанавливает максимальный размер площади земельных участков, на которых ведут личное подсобное хозяйство в размере 1,2 га.

- постановление Правительства Белгородской области от 04.08.2014 № 295-пп «Об утверждении Положения об особенностях предоставления в аренду являющихся государственной собственностью Белгородской области объектов культурного наследия (памятников и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии». Относительно данного постановления, физическим и юридическим лицам могут передаваться земли культурного наследия находящиеся в муниципальной или государственной собственности, но при этом осуществлении реставрации данного объекта, если он плохом состоянии.

- постановление Правительства Белгородской области от 29.09.2014 №368-пп «О внесении изменений в постановление Правительства области от 10.02.2006 № 36-пп». Согласно которому, учтены изменения арендной платы и порядок ее внесения.

Для преобразования Земельного кодекса Российской Федерации, законом Белгородской области от 05.04.2013 № 189, был изменен закон

Белгородской области от 08.11.2011 № 74 «О предоставлении земельных участков многодетным семьям». В соответствии с этим законом, граждане, имеющие трех и более детей, имеют право только один раз приобрести земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на территории Белгородской области.

В области развернулась реализация областного закона от 15.03.2010 №331 «О родовых усадьбах в Белгородской области». Данный законодательный проект направлен на развитие родовых усадеб, что поспособствует привлечению молодых специалистов в малонаселенные пункты, а также для улучшения демографической ситуации и решения проблем с плотностью населения таких участков. Помимо этого будет решена проблема эффективного использования этих земель (рис.3.1.).



Рис. 3.1. Нововведения в земельном законодательстве Белгородской области

Улучшение конъюнктуры рынка земли, напрямую зависит от описи земель содержащихся в земельном фонде области, а также от индивидуальной закреплённости за каждым членом общества права собственности на земельные участки. Для развития рыночных отношений необходимо, что бы вся земля находилась в собственности [2].

Под инвентаризацией земельных участков зачастую понимается описание объектов, формулировка данного понятия в большей степени отображает суть метода. Инвентаризацию проводят на свободных земельных участках.

Данную процедуру можно разбить на два этапа: подготовительный и исполнительный. В подготовительную часть входят создания плана проведения описи, составления плана-графика, создание рабочей группы получение сведений из ЕГРП о статусе данного земельного участка.

В практической части происходит сам выезд специалиста на место, оформление документов, включение сведений о земельных участках в информационную базу данных.

Для усовершенствования системы земельных отношений необходимо задать вектор развития [14]:

1) Рассмотреть перспективы развития земельных отношений в условиях новой нормативно-правовой базы;

2) Четкое регулирование мер управления земельными ресурсами, разработка методологической основы земельного налогообложения, а также план управления земельными ресурсами;

3) Создания общей базы налогообложения земель, а также увеличение налоговых поступлений в бюджет области.

4) Разработка инвестиционной политики в области земельных отношений. Привлечение потоков инвестиций в земельный сектор области, обеспечение юридических гарантий для инвесторов.

5) Осуществление контроля за соблюдением конституционных прав и социальных гарантий населению в аспекте владения, распоряжения и пользования.

б) Включение в земельный оборот, не используемых земель.

Для осуществления вышесказанных положений необходимо задать тренды развития:

- Разработка рыночной инфраструктуры взаимодействия всех элементов рынка, направленных на оборот земельных участков;
- определение нормативов землепользования (участков, передаваемых в соответствии с целевым назначением под существующие объекты), а также сверхнормативных участков, передаваемых за дополнительную плату;
- применение различных форм аренды земельных участков на практике;
- контроль за рациональным использованием земельных ресурсов;
- анализ поступлений в бюджет области платы за землю;

Выполнение данных задач подразумевает под собой ведение реестра земельных ресурсов, а именно учет используемых и неиспользуемых земельных участках по их назначению при их описи.

Для функционирования заданной системы необходимо создание системы мониторинга в сфере законодательства на территории области. Это позволит органом надзора контролировать осуществимые сделки и выявят нарушения связанные с земельными отношениями.

Земельные участки, у которые используются не по целевому назначению, должны быть изъяты и вовлечены в оборот.

В соответствии с земельным законодательством, унитарные предприятия теряют свои правомочия (в т.ч. ограниченное распоряжение) в

отношении принадлежащих им на праве постоянного бессрочного пользования земельных участков. Для того чтобы наиболее полно реализовать права на земельный участок, лицу, которому он принадлежит, должно быть его собственником. Поэтому необходимо предоставить унитарным предприятиям право распоряжаться принадлежащим им имуществом эффективно и в то же время самостоятельно, путем их приватизации [НПБ17].

Для увеличения количества земельных участков и поступлений в бюджет области, необходимо увеличить количество и качество проверок в сфере соблюдения земельного законодательства (проверки по земельному контролю). При этом необходимо качественно проверять земельные участки физических и юридических лиц на использование их по целевому назначению.

Необходимо осуществить следующие меры по регулированию земельных отношений на территории Белгородской области:

- Создание реестра с характеристиками земельных участков в отношении стоимости и правового статуса;
- определить и скоординировать полномочия всех органов государственной власти, участвующих в управлении и распоряжении земельными участками;
- установить, в каких случаях, и на какой правовой основе должны предоставляться земельные участки (в связи с изменениями в земельном законодательстве);
- обеспечить безусловное применение механизмов рыночной оценки при платном использовании земельных участков;
- установить контроль за использованием земельных участков для выявления и изъятия земель, неиспользуемых либо используемых не по назначению, а также усовершенствовать методы и формы этого контроля;

использовать для эффективного управления земельными ресурсами механизм возмещения расходов на управление земельными ресурсами (в том числе на инвентаризацию и оценку).

ГЛАВА 3. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Характер информации об объекте недвижимости

В качестве примера проанализируем материалы оценки земельного участка, который оценивался на основании договора № 787 от 2014 года, заключенного между Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации Белгородского района Белгородской области» и ГУП «Оценщик». В ходе оценочных действий была определена рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка площадью 750.5 кв.м. – земли населенных пунктов – для строительства нежилого здания для оптово-розничной торговли и установки технического объекта связи. Задача оценки состояла в консультировании заказчика относительно рыночной стоимости земельного участка. Результаты оценки были использованы в качестве стартовой цены для реализации объекта оценки посредством торгов. Общие сведения об оцениваемом объекте приведем в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Местоположение, кадастровый номер	Собственник	Ограничения (обременения)
Земельный участок площадью 750.5 кв.м. – земли населенных пунктов – индивидуального жилищного строительства	Белгородская область, Белгородский район, пос. Дубовое, микрорайон «Западный-2», ул. Славянская, 26а, (кадастровый номер 31:15:1202005:650)	Муниципальное образование «Белгородский район» Белгородской области	Не зарегистрировано

Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена из отчета об оценке объекта недвижимости. Данные земельный участок приведен на рис. 3.1.

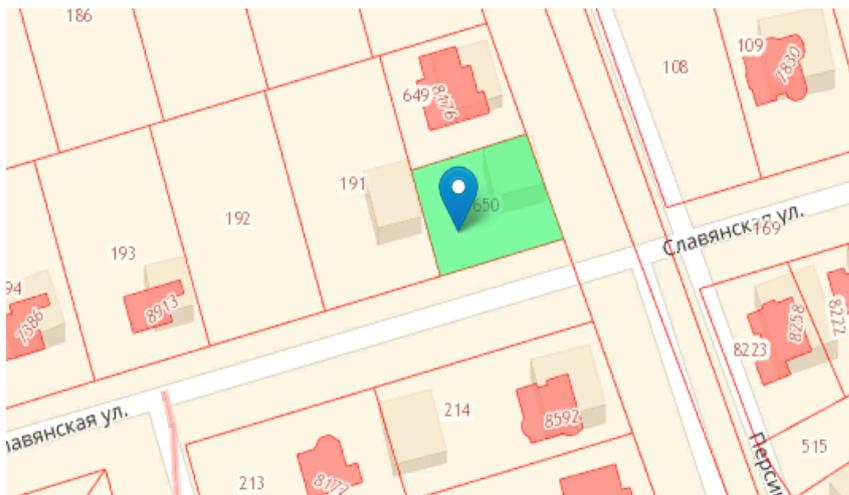


Рис.3.1. Границы оцениваемого земельного участка

Так Комитетом по управлению муниципальной собственностью Белгородского района, который являлся заказчиком выполнения работ по оценке земельного участка, были предоставлены следующие документы и материалы: Распоряжение администрации Белгородского района Белгородской области № 87 «Об утверждении акта выбора земельного участка в границах Дубовского сельского поселения»; схема размещения земельного участка и кадастровый паспорт № 3100/301/12-42. Количественные и качественные характеристики объекта приведены в нижеследующей таблице 3.2.

Таблица 3.2

Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка

Общие характеристики земельного участка		
1	2	3
1	Местоположение, кадастровый номер	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Дубовое м-н "Западный-2", ул. Славянская, 26а
2	Наименование	Землепользование
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование (назначение)	Для индивидуального строительства
5	Площадь, кв.м.	750.5 кв.м.
6	Кадастровая стоимость, руб.	714888,8

7	Правообладатель	Муниципальный район «Белгородский район» Белгородской области
---	-----------------	--

Приложение 3.2.

1	2	3
8	Вид права	Собственность
9	Ограничения (обременения)	Прилегающая территория
Прочие характеристики земельного участка		
1	Форма	трапециевидная: неправильная
2	Рельеф местности	Ровный
3	Состояние участка	Удовлетворительное
4	Транспортная доступность	Подъезд по дороге с тверд. покрытием
5	Экологическая привлекательность	Средняя
6	Доступ к оживленным магистралям	Оживленные магистрали расположены на небольшом удалении
7	Инженерные коммуникации	Доступны
8	Престижность местоположения	Средняя
9	Близость объектов инфраструктуры	В пределах пешеходной доступности

При проведении осмотра земельного участка, вид разрешенного использования совпадает на дату проведения оценки, а именно под индивидуальное строительство. Изменение вида использования не предусматривается.

Важно отметить, что при проведении оценки и составлении отчета оценщик использовал следующие стандарты оценочной деятельности: федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3).

3.2. Общие и специальные данные об объекте недвижимости, а также сведения о конкурентном спросе и предложении регионального рынка земли

Для определения рыночной стоимости необходимо учитывать внешнюю и внутреннюю информацию по объекту исследования.

В зависимости от полученной информации, данные по объекту делят на общие и специальные, а также сведения о конкурентоспособности на рынке недвижимости [14].

Под общими данными понимаются общие сведения затрагивающие рынок недвижимости с учетом социальных, экономически, политических и экологических факторов.

Вид данного ресурса должен учитывать динамику на региональном уровне и в конкретной позиционной системе на рынке, к которой относится оцениваемый объект.

Специальные данные содержат в себе юридические, физические, географические и экономические аспекты недвижимости. Данный вид информации должен быть собран по сопоставимым объектам и оцениваемой недвижимости.

В соответствии с необходимостью размещения и анализа общих и специальных данных, а также сведений о конкурентном спросе и предложении в отчете об оценке недвижимого имущества, специалисты государственного унитарного предприятия Белгородской области «Оценщик» приводят в анализируемом отчете об оценке следующую информацию. Приведем лишь краткий перечень, а не полные фактические данные.

Отчет об оценке земли содержит общий обзор, касающийся Белгородской области на дату оценки. Отдельный информационный блок отчета посвящен Белгородскому району. Характеризуются показатели, отражающие социально-экономическое развитие Белгородского района: введение в эксплуатацию квадратных метров жилья, в том числе индивидуального, построено километров сетей водопровода, линий электропередач, газопроводов и сетей водоотведения. Приводятся данные об успешной реализации программ социального обустройства сельских территорий.

Третий блок информации, после сведений о субъекте РФ и административном районе касается Дубовского сельского поселения: месторасположение (географическое, относительно центра субъекта РФ – г.

Белгорода), населенные пункты, площадь (га), общая численность населения, социально-культурная сфера, производственная сфера, общее количество торговых точек.

Информация о конкурентном спросе и предложении приведена в отчете через характеристику соответствующего сегмента рынка недвижимости. Приведем некоторые данные из отчета.

«Объект оценки относится к сектору рынка недвижимого имущества «Земельные участки». В соответствии с чем, проводится анализ развития рынка земли Белгородской области. Наиболее развитым сектором рынка земли является рынок земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Самой дорогой землей на рынке земли Белгородской области является земля под объектами промышленности, транспорта, коммерческой деятельности (в том числе торговли)».

Для того, что бы проанализировать рынок недвижимости на данные период, нужно наличие информации на день оценки об объектах аналогах.

В ходе оценки, выполненной ГУП «Оценщик» был проведен анализ рынка объекта оценки с использованием сведений, содержащихся в рекламно-информационных изданиях «Моя реклама»; специализированном земельном Интернет портале Авито и предложениях региональных агентств недвижимости.

3.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

При осуществлении расчета рыночной стоимости недвижимости на первом этапе определить подход к оценке недвижимости.

В практике существуют три вида подхода: сравнительный, затратный и доходный.

Под сравнительным подходом зачастую понимается, сравнение оцениваемого объекта недвижимости с объектами-аналогами. Объекты-аналоги, это объекты схожие по между собой и сравниваемым объектом по своим

площадным, качественным и стоимостным характеристикам. В ходе сравнительного подхода производят расчет поправочных коэффициентов, в зависимости от которых делается вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости. В основном при оценке используют именно сравнительный подход, т.к. результат оценки будет более точной и направленный на рынок недвижимости.

Оценщик в отчете об оценке должен дать разъяснение по выбору того или иного подхода. Эти данные отображаются в отчете об оценке.

Для оцениваемого в дипломной работе объекта недвижимости, будет нецелесообразным использовать затратный подход, т.к. этот подход направлен на расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка по методу остатка. Этот метод не может быть использован так как нет сведений о будущих улучшениях, и этот метод применяется только в случае, если территория уже застроена.

Использование доходного подхода невозможно, так как нет сведений о доходах, приносимые объектом оценки.

Для оценки использовали метод сравнения продаж, который наиболее достоверно отображает ситуацию на рынке недвижимости.

Для определения рыночной стоимости по методу сравнения продаж, необходимо придерживаться методологии:

На первом этапе определяются с выбором единиц и элементов сравнения

Наиболее используемым на земельном рынке сравнительным показателем, является 1 кв.м. общей площади.

Под элементами сравнения, понимается факторы оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, а также характеристики сделок с земельными участками.

На втором этапе, необходимо сравнить оцениваемый объект с объектами-аналогами по элементам сравнения. Для выбранного нами примера, у сравниваемого объекта есть 5 объектов-аналогов на основе

которых производят расчет показателя рыночной стоимости. Данные расчета приведены в Приложении 1.

В ходе третьего этапа проводится корректировка значений единицы сравнения для каждого из объектов-аналогов по элементам сравнения. В ходе анализа были введены корректировки:

- **Корректировка на «уторговывание».** Этот коэффициент исходит из возможности проведения торга. Так если ранее скидки могли достигать 20 %, то на этапе экономического кризиса, данные могут варьировать в пределах 30 % (данные взяты из аналитических статей и обзоров на портале «Вестник оценщика»).

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка были выявлены средние значения скидок на торг, которые представлены в таблице 3.3.

Таблица 3.3

Рекомендуемые значения скидки на торг, % (А – аренда, П – продажа)

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	А	П	А	П	А	П	А	П	
более 500	8	11	13	15	14	15	13	15	15
250 – 500	6	9	11	13	12	13	11	12	13
менее 250	6	9	11	13	12	13	11	12	13

В условиях конкретной оценки применены следующие скидки на торг: для аналогов 1, 2 и 3, которые являются предложениями на свободном рынке, составляет -15 %. К аналогу 4 применена корректировка -5 %, равная шагу аукциона, т.к. аналог 3 реализован посредством торгов через аукцион и для него указана итоговая стоимость. К аналогу 5 применено значение +5 %, равная шагу аукциона, т.к. аналог 1 реализован посредством торгов через аукцион и для него указана начальная цена торгов.

- **Корректировка на местоположение.** Именно этот вид корректировки оказывает существенное воздействие на конечную стоимость

оцениваемого объекта. Эта поправка учитывает различия ценовой политики по различию местоположения объектов. Учитывается развитость социальной инфраструктуры, транспортной, отдаленность от центра города и др.

К основным факторам местоположения оказывающие влияние на ценовую политику рынка недвижимости являются:

- Расположение района в престижном районе, является социальным фактором, диктующий свои требования, а именно расположение объекта в местах сосредоточения важных социальных объектов, исторических памятников, заповедных зон или иных достопримечательностей, за счет которых район является престижным. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная развязка, наличие парковок для автомобилей, а также остановочных пунктов является наиболее важным фактором формирования стоимости объекта. Удаленность от транспортной сети может снизить стоимость на оцениваемый объект.

- Наличие вблизи оцениваемого объекта рекреационной зоны, а именно лес, река, озеро. Удаленность от свалочных пунктов, в комфортной экологически-чистой зоне. Немаловажным фактором является шумовой показатель, который является раздражителем.

На основе приведенных данных, составляются корректировки цен на оцениваемый объект посредством объектов-аналогов на основе рыночных данных.

Изучив местоположение объектов-аналогов, а также оцениваемого объекта было выявлено, что объекты расположены в Белгородском районе в населенных пунктах, которые граничат с областным центром, а именно городом Белгородом. Местоположение объекта оценки и 1, 2 и 3 аналога признаются равнозначными, поэтому к этим объектам корректировка не применяется. Объекты 4 и 5 уступают в престижности местоположения

самому объекту оценки, поэтому к этим объектам была применена повышенная корректировка 15 %.

- **Корректировка на вид разрешенного использования.** Данный оцениваемый объект относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования соответствует для индивидуального строительства, все аналоги относятся к виду разрешенного использования под застройку, поэтому корректировка не требуется.

- **Корректировка на физические характеристики.** К физическим характеристикам объекта относят размер земельного участка, форма, координатная привязка, качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности рельефа, наличие склонов, рвов и холмов.

Различие в ценовой политике за 1 кв.м участков с наибольшей площадью всегда намного дешевле участков с меньшей площадью, так как спрос на большие участки значительно меньше.

Процедура определения рыночной стоимости методом сравнения продаж приведена в приложении 2.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка площадью 750,5 кв.м. – земли населенных пунктов – для строительства нежилого здания для оптово-розничной торговли и установки технического объекта связи, местоположение: Белгородская область, р-н Белгородский, п. Дубовое м-н "Западный-2", ул. Славянская, 26а(кадастровый номер 31:15:1202005:650), являющегося муниципальной собственностью, определенная с использованием сравнительного подхода к оценке составляет: 334565 рублей. Полученная стоимость может быть рекомендована в качестве стартовой цены для проведения торгов по реализации объекта оценки.

Исходные данные, использованные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Но оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому указывается ее источник.

Отдельный информационный блок отчета содержит информацию об оценщике и заказчике.

Не будем останавливаться на всех информационных элементах соответствующим требованиям ФСО № 3, укажем лишь выявленные несоответствия, либо не полноту информации.

Так при рассмотрении количественных и качественных характеристик объекта выявлены несоответствия требованиям по информационному наполнению отчетных сведений. Ограничения (обременения) в одной таблице – **не зарегистрировано**, в другой – прилегающая территория. Не указана зона населенного пункта в соответствии с зонированием территории (селитебная, производственная, жилые зоны; общественно-деловые многофункциональные и специализированные зоны; зоны инженерной и транспортной инфраструктур; зоны рекреационного назначения и др.). Не указано текущее использование земельного участка. Отмечается, что средняя экологическая привлекательность, хотя неблагоприятные условия окружающей среды д.б. охарактеризованы (затопление, близость оврагов, низкая несущая способность грунта, близость залегания фунтовых вод, оползни, захламленность территории и др.). Состояние участка – удовлетворительное д.б. описание – не разработан, расчищен и спланирован, разработан, имеются посадки и др.

Проверка достоверности информации по анализу рынка недвижимости, используемой в отчете, ее соответствия действительности осуществлялось следующими способами: путем проверки источников информации, на которые сделаны ссылки в отчете; путем анализа общедоступных альтернативных источников. Выявлены недочеты. При проверке достоверности данных, полученных из Интернета, указания только ссылки на данные недостаточно, необходимо указание даты получения информации. Не рассмотрены перспективы развития муниципального образования «Белгородский район». до 2020 г., т.е. не отражены основные тенденции развития территории и возможные перспективы для объекта оценки

(прогнозируется будущее города, района и его влияние на использование и стоимость объекта). Нет данных о специальном анализе рынка (базируется на информации по району, микрорайону и связан непосредственно с определением стоимости объекта. В базе данных для этого анализа должна быть следующая информация: уровень доходов, ставки дохода для подобных объектов; цены на строительство; процедура и трудоемкость получения разрешений на строительство; продажи, даты, условия продаж; количество предложений; уровень реализации объектов).

Ошибки в отчете об оценке земельного участка относительно применения подходов (затратного, доходного, сравнительного) не выявлены.

Основные разделы отчета об оценке стоимости земельного участка соответствуют по общей структуре и информационным требованиям.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рынок земли в Белгородской области развивается динамично, особенно для земель сельскохозяйственного назначения.

Наиболее развитым сектором рынка земли является рынок земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Самой дорогой землей на рынке земли Белгородской области является земля под объектами промышленности, транспорта, коммерческой деятельности (в том числе торговли).

В дипломном проекте изучалось наполнение фонда данных были поставленные задачи, которые в ходе выполнения были реализованы. Обзор литературных и нормативно-правовых источников показывает, что информация или сведения для анализа, должны соответствовать критериям, а именно быть точными, достоверными, нести в себе правдивую информацию на момент исследования.

Для Белгородской области в плане земельных отношений, проводятся социальные программы, так например в Российской Федерации наблюдается тенденция к сокращению зарегистрированных прав в упрощенном порядке («дачная амнистия»), а в Белгородской области количество данных прав возросло на 6 %.

Проанализировав рынок земли области можно сделать следующие выводы:

1. Происходят существенные изменения в земельно-рыночных отношениях, совершенствуются методы ведения реестра земельных участков.

2. Самыми распространенными в настоящий момент являются сделки аренды земли, с последующим выкупом земельных участков, так как большинство граждан не могут себе позволить получение в собственность земель посредством купли-продажи (это связано с ценовой политикой земельных участков).

3. Собственники заинтересованы в покупке земель, для последующего строительства собственного жилья. Увеличилось количество участков, предоставленных в собственность под индивидуальное жилищное строительство.

4. Продажа государственных и муниципальных земель приобрела особую актуальность.

Для повышения эффективности использования земельных ресурсов необходимо принять следующие меры:

1. Инвентаризировать и обследовать земли области с целью выявления налогоплательщиков, арендаторов для вовлечения в экономический оборот.

2. Подготовить распорядительные акты администрации области и района по вопросам предоставления и изъятия земельных участков.

3. Совершенствовать нормативно-правовую базу в области регулирования земельных отношений в Белгородской области.

Объем и качество информации, используемой в процессе решения любых задач по оценке недвижимого имущества определяются: уровнем профессиональной подготовки исполнителя; опытом, полученным при решении других задач; осведомленностью в проблемных областях знаний, необходимых для решения поставленной задачи; доступностью для конкретного исполнителя информационных ресурсов, содержащих необходимую информацию; наличием «базового уровня технической оснащенности», обеспечивающего доступ к информационным ресурсам и программным продуктам, позволяющим вести их обработку; объемом финансовых и трудовых ресурсов, которые могут быть привлечены для

получения и обработки информации, а также правовыми нормами, определяющими доступ к информации и порядок ее использования в организации, стране и на международном уровне.

Информация, необходимая оценщику, имеет свою специфику и установленные параметры. В составе наиболее общих параметров, задающих качество информации, называют следующие: достоверность; своевременность; новизна; ценность; полезность; доступность. К информации, используемой в процессе оценки, предъявляются требования достоверности, точности и комплексности.

Информационное обеспечение оценщика играет важную роль в определении стоимости имущества. Возможность оперативного доступа оценщика к достоверным и всеобъемлющим базам данных по сделкам на рынке недвижимости с объектами, аналогичными оцениваемому объекту, позволяет свести неизбежную погрешность в определении стоимости к минимальной величине.

Эффективное использование необходимой для оценки недвижимости информации требует ее систематизации и классификации. Особенности информационных ресурсов, формируемых при проведении оценки недвижимости заключаются в том, что по отношению к оцениваемому объекту сведения делятся на внешние и внутренние. Внешняя информация представляет собой большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки, в частности определяющие состояние рынка недвижимости. Внутренняя информация представляет собой описание характеристик оцениваемого объекта, его окружения и типичности для конкретного сегмента рынка.

Кроме того, информационное обеспечение оценки объектов недвижимости включает следующие операции: определение массива необходимых сведений; выбор информационных источников; сбор

необходимой информации; систематизацию, обработку и анализ; описание информации в отчете.

Одной из задач дипломного проекта было проанализировать технологию определения рыночной стоимости земельного участка в контексте информационного сопровождения оценки объекта на примере объекта для строительства нежилого здания для оптово-розничной торговли и установки технического объекта связи. Анализ отчета об оценке данного объекта показал в целом соблюдение оценочной организацией ГУП «Оценщик» основных требований к содержанию отчета. Так в отчете содержатся все обязательные разделы: Важно, что все количественные и качественные характеристики объекта оценки выявлены на основе комплексного анализа сведений, ориентированных в первую очередь на региональный рынок земельных участков. Отдельные недочеты в информационном сопровождении оценки объекта недвижимости не могут существенно повлиять на результаты, полученного значения стоимости оцениваемого земельного участка.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, П.Ю. Ерофеев. – СПб: Питер, 2008. – 240 с.
2. Боброва, Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: учебно-методическое пособие / Н.П. Боброва – М.: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2014. – 198 с.
3. Булгаков, С.Н. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости / С.Н. Булгаков, И.Х. Наназашвили, А.С. Мирошниченко, А.К. Дарков, И.Н. Гольцов, Д.И. Дукич, И.В. Рыбалко, А.Ю. Кузнецов. – М.: Изд-во «Архитектура – С», 2007. – 352с.
4. Валдайцев, С. В. Оценка бизнеса / С. В. Валдайцев. – М.: Проспект, 2006. – 355 с.
5. Варламов, А. А. Земельный кадастр: Т.5. Оценка земель и иной недвижимости / А. А. Варламов, А.В. Севостьянов. – Москва: КолосС, 2006. – С. 189–196.
6. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Государственная регистрация, учет и оценка земель: Т. 4 / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2006. – С. 356–366.
7. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. – М.: КНОРУС, 2003. – 662 с.
8. Грибовский, С. В. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков / С. В. Грибовский, О. Е. Медведева, П.В. Касьянов. – М.: АРМО, 2002. – 95 с.
9. Григорьева, В. В. Оценка объектов недвижимости / В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА, 2015. – 78 с.
10. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости / С.В. Гриненко. Таганрог, изд-во ТРТУ, 2004. – 107 с.

11. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. / Е.Н. Иванова. – М.: КНОРУС, 2010, – С. 46–65.
12. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – С. 276–322.
13. О состоянии и использовании земель Белгородской области, за 2014 год: доклад // Подсайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Режим доступа: <http://to31.rosreestr.ru/about/statinform.pdf>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
14. О состоянии и использовании земель Белгородской области, за 2015 год: доклад // Подсайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Режим доступа: <http://to31.rosreestr.ru/about/statinform.pdf>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
15. О состоянии и использовании земель Белгородской области, за 2016 год: доклад // Подсайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Режим доступа: <http://to31.rosreestr.ru/about/statinform.pdf>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
16. Озеров, Е.С. Экономика недвижимости: анализ доходности и оценка стоимости объекта. учебн. пособие. / Е.С. Озеров. – СПб: СПбГПУ, 2004. – 389 с.
17. Основы оценки стоимости имущества: учебник / под ред. М.А. Федотовой. - М.: КНОРУС, 2011. – 272 с.
18. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области. – Режим доступа: <http://belg.gks.ru/wps/wcm/connec>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
19. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2005. – С. 118–137.

20. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / под ред. Абдулаева Н. А., Колайко Н. А. - М.: ЭКМОС, 2000. – 245 с.
21. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров. – М.: Проспект, 2008. – 224 с.
22. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров. - М.: Из-во «КНОРУС», 2008. – С.46–51.
23. Рабинович, Л.М. Земельные ресурсы как фактор эффективного развития экономики / Л.М. Рабинович. – Вестник АГТУ. Серия: Экономика, 2015, №2, С. 45-51.
24. Тараданов, Р.А. Определение размера возмещения собственнику участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд // Закон. 2014. №2. С.79 – 84
25. Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью / А.В. Татарова. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2013. – 178 с.
26. Темпман, Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ-ДИАНА, 2006 – 463 с.
27. Фридман, Дж. Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело, 2003. – 396 с.
28. Чаркин, С.А. Правовые особенности договоров ренты и аренды земельного участка / С.А. Чаркин. – 2009. – 117с.

Приложение 1

Сведения об элементах сравнения по объектам-аналогам и оцениваемому объекту

Наименование объекта	Элементы сравнения					
	Факторы стоимости					Характеристики сделки
	Местоположение и окружение	Разрешенное использование, права иных лиц	Физические характеристики	Транспортная доступность; коммуникации	Цена участка, руб.	
1	2	3	4	5	6	7
Объект	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Дубовое м-н "Западный-2", ул. Славянская, 26а	Для индивидуального строительства	Площадь – 750,5 кв.м. г-образная форма, прилегающая территория	Подъездной путь – по дороге с твердым покрытием; коммуникации доступны	-	Собственные средства покупателя, платеж денежными средствами, продажа через аукцион Дата оценки 4 сентября 2014 г
Аналог 1 (Сайт АН «Север-Юг» http://www.severyug.ru/catalog/index/index/parentId/231)	Белгородский р-н, пос. Дубовое	Для индивидуального строительства	Площадь – 33400 кв.м	Подъездной путь – по дороге с твердым покрытием; коммуникации доступны	6680000руб торг	Собственные средства покупателя, платеж денежными средствами, участок представлен на открытый рынок Дата публичной оферты 4 сентября 2014 г
Аналог 2 (Сайт АН «Север-Юг» http://www.severyug.ru/catalog/index/index/parentId/231)	Белгородский р-н, пос. Дубовое	Для индивидуального строительства	Площадь – 303400 кв.м	Подъездной путь – по дороге с твердым покрытием; коммуникации доступны	51578000 руб. торг	Собственные средства покупателя, платеж денежными средствами, участок представлен на открытый рынок Дата публичной оферты 4 сентября 2014 г

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь участка	кв.м	750,5	33 400	303 400	4 855,00	4 530	1500
Цена участка	руб.		6 680 000	51 578 000	1 000 000	1 794 400	850 000
Стоимость 1 кв.м.	руб.		200,00	170,00	205,97	396,11	566,67
Корректировка на "уторговывание"	%		-15,00	-15,00	-15,00	-5,00	5,00
Скорректированная стоимость	руб.		170,00	144,50	175,08	376,31	595,00
Местоположение		Белгородская область, р-н Белгородский, п. Дубовое м-н "Западный-2", ул. Славянская, 26а	Белгородский р-н, пос. Дубовое	Белгородский р-н, пос. Дубовое	Белгородский р-н, трасса Москва-Симферополь	Белгородский р-н, п. Новосадовый	Белгородский р-н, с. Таврово
Корректировка	коэф		1,00	1,00	1,00	1,15	1,150
Скорректированная стоимость	руб.		170,00	144,50	175,08	432,76	684,25
Разрешенное использование		Для индивидуального строительства	Для индивидуального строительства	Для индивидуального строительства	Для индивидуального строительства	Для индивидуального строительства	Для индивидуального строительства
Корректировка	коэф		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Продолжение приложения 2

1	2	3	4	5	6	7	8
Скорректированная стоимость	руб.		170,00	144,50	175,08	432,76	684,25
Физические характеристики		S=750,5 кв.м, территория трапециевидная-форма.	S=33400 кв.м.	S=303400 кв.м.	S=4855 кв.м.	S=4530 кв.м.	S=1500 кв.м.
Корректировка	коэф		1,670	2,040	1,360	1,350	1,210
Скорректированная стоимость	руб.		283,90	294,78	238,11	584,22	827,94
Транспортная доступность		Асфальт	асфальт	Асфальт	асфальт	Асфальт	Асфальт
Корректировка	коэф		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		283,90	294,78	238,11	584,22	827,94
Инфраструктура		Средняя	аналог	Аналог	аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	коэф		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		283,90	294,78	238,11	584,22	827,94
Коммуникации		Доступны	доступны	Доступны	доступны	Доступны	Доступны
Корректировка	коэф		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		283,90	294,78	238,11	584,22	827,94
Характеристики сделки		4 сентября 2014	4 сентября 2014	4 сентября 2014	3 сентября 2014	11 мая 2014	3 сентября 2014
Скорректированная стоимость	руб.		283,90	294,78	238,11	584,22	827,94
Весовое значение аналога			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	445,79					
Рыночная стоимость участка	руб.	334565					

