

За январь-декабрь 2016 года в Иркутской области наблюдается снижение добычи угля по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3%.

Добычу нефти, газа и газового конденсата в промышленных объемах в Иркутской области осуществляют три компании: ПАО «Верхнечонскнефтегаз» (ВЧНГ), ООО «Иркутская нефтяная компания» (ИНК) и ЗАО «НК «Дулисьма».

В 2016 году продолжается последовательный рост объема добычи жидких углеводородов: по сравнению с январем-декабром 2015 года нефти добыли больше на 17,1%, в том числе за счет увеличения объемов добычи группы компаний ИНК на 39% до 7,8 млн. тонн по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Также продолжается рост объемов добычи природного газа на 46%, вызванный вводом в эксплуатацию блочно-модульной котельной в г. Братске, работающей на газовом топливе, и увеличением потребления ресурса добывающими компаниями на собственные нужды.

Вместе с тем, за январь-декабрь 2016 года добыча попутного газа снизилась на 23,5%.

В январе-декабре 2016 года по виду деятельности «Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по полному кругу предприятий на общую сумму 301 993,4 млн. рублей, что на 7,9% выше показателя за аналогичный период прошлого года.

Среднесписочная численность работников по данному виду деятельности за январь-ноябрь 2016 года достигла 12 150 человек (110,2% по отношению к аналогичному периоду прошлого года). Среднемесячная заработная плата персонала на предприятиях, занимающихся добычей топливно-энергетических полезных ископаемых, за этот же период составила 74 004,5 рублей или 109,1% относительно соответствующего периода 2015 года. При этом заработная плата в сфере добычи и обогащения угля сложилась на уровне 40 825,4 рублей в месяц, в сфере добычи нефти и природного газа, предоставления услуг в этих областях – 88 335,8 рублей в месяц.

За январь-ноябрь 2016 года совокупный объем прибыли предприятий данного вида деятельности составил 99 375,5 млн. рублей (рост на 9,2% относительно аналогичного периода прошлого года).

Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических

Индекс промышленного производства предприятий, осуществляющих добычу полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, за январь-декабрь 2016 года составил 94,7 % (по крупным и средним предприятиям – 94,6%) к аналогичному периоду прошлого года. Снижение обусловлено сокращением добычи и обогащения руд цветных металлов под влиянием фактора сезонности. Объем отгруженной продукции вырос на 21,5% и составил 74 325,8 млн. рублей.

Развитие горнодобывающей отрасли Иркутской области в значительной мере определяет деятельность крупнейших золотодобывающих компаний региона: ПАО «Полюс» (АО «Первенец», АО «ЗДК «Лензолото» и ее дочерние организации), а также ПАО «Высочайший». Несмотря на сезонные колебания, в целом отрасль сохраняет стабильное развитие. Перспективы связаны с реализацией крупных проектов в сфере золотодобычи, в том числе в 2017 году планируется ввод в эксплуатацию нового горно-обогатительного комбината на месторождении рудного золота Угахан. Также стратегическим проектом в сфере развития золотодобывающей отрасли является освоение золоторудного месторождения Сухой Лог.

Крупнейшим предприятием, осуществляющим добычу и обогащение железной руды на территории Иркутской области, является ПАО «Коршуновский ГОК». За 2016 год объем добычи и обогащения железных руд на территории области увеличился на 1,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Важное место в освоении сырьевой базы региона занимают предприятия, ведущие добычу прочих полезных ископаемых. К их числу относятся ЗАО «Нукутский гипсовый карьер», ОАО «Тыретский соледрудник» и ряд предприятий, поставляющих строительное сырье, в том числе – ОАО «Иркутский завод нерудных материалов» и Ангасольский щебеночный завод (филиал ОАО «Первая нерудная компания»).

Прибыль прибыльных организаций за январь-декабрь 2016 года достигла 18 740,8 млн. рублей, что на 27% выше уровня аналогичного периода 2015 года.

Среднемесячная заработная за январь-декабрь 2016 года в сфере добычи полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических составила 58 420,3 руб., что по отношению к соответствующему периоду

2015 года составляет 113,1%. Рост заработной платы зафиксирован в добыче металлических руд – 13,6%. За анализируемый период отмечено увеличение среднесписочной численности работников до 918 человек или на 3%.

Обрабатывающие производства

Производство пищевых продуктов, включая напитки

Индекс промышленного производства по виду деятельности за 2016 года по полному кругу организаций сложился на уровне 98% (по крупным и средним предприятиям – 95,1%).

Данный вид экономической деятельности в Иркутской области представлен рядом системообразующих организаций отрасли: группа компаний «Янта» (ООО «Иркутский Масложиркомбинат», ЗАО «Ангарская птицефабрика»), ОАО «Мясокомбинат «Иркутский», СХ ОАО «Белореченское», ООО «Саянский Бройлер», СПК «Окинский», ОАО «Мясокомбинат «Ангарский», ОАО «Иркутский хлебозавод», ОАО «Каравай», ОАО «Падунский хлебозавод», ООО «Пивоварня Хейнекен Байкал», СХПК «Усольский свинокомплекс», ООО «Вода Байкала», ЗАО «Гелиос» и др.

Снижение объемов производства произошло по хлебу и хлебобулочным изделиям на 10%, пиву – на 8%, колбасным изделиям – на 7%, сырам и продуктам сырным – на 3%, маргариновой продукции и масла сливочного – на 1%. Вместе с тем, увеличилось производство кондитерских изделий и муки на 1%.

Объем отгруженной пищевой продукции по полному кругу организаций за январь-декабрь 2016 года составил 40 366,7 млн. рублей (105,6% к аналогичному периоду 2015 года).

Среднесписочная численность работников за январь-ноябрь 2016 года по полному кругу организаций, производящих пищевые продукты, зафиксирована на уровне 10 366 человека, что на 2,7% ниже уровня аналогичного периода прошлого года, заработная плата составила 26 635,9 рублей (104,5% относительно января-ноября 2015 года).

За период январь-ноябрь 2016 года 100% предприятий показали прибыль в размере 1 571,1 млн. рублей, однако, это на 42,7% ниже, чем за аналогичный период 2015 года, и вызвано в том числе снижением прибыли одного из крупнейших предприятий отрасли – ООО «Иркутский Масложиркомбинат».

Текстильное и швейное производство

Индекс промышленного производства в данном виде деятельности за январь-декабрь 2016 года по полному кругу предприятий составил 105,1% (по крупным и средним предприятиям – 141,6%).

Текстильное и швейное производство представлено крупными и средними предприятиями: ОАО «Швейная фирма «Вид», ФКУ ОИК-1 ГУФСИН России по ИО; ФКУ ИК-2 ГУФСИН России по ИО; ФКУ ОИК-7 ГУФСИН России по ИО; ФКУ ОИК-8 ГУФСИН России по ИО; малыми предприятиями: ООО «ИУПП Бытовик ВОС», ООО «Ангарская швейная фирма «Сонет», ООО «Братская швейная фирма», ООО «Ангарская швейная фабрика», ООО «Оптимист», ООО «Радуга-Стиль» и др.

Подъем на 5,1% обусловлен увеличением пошива спецодежды (на 37%) и юбок (на 2%). Снизилось производство белья постельного на 41%, трикотажных изделий – на 7%.

Объем отгруженной текстильной и швейной продукции в 2016 году вырос на 1,5% относительно аналогичного периода прошлого года до 211,1 млн. рублей.

За январь-ноябрь 2016 года численность работников предприятий текстильной и швейной промышленности снизилась на 12,9% и составила 1 810 человек, среднемесячная заработная плата выросла на 18,3% до 10 630,3 рублей относительно аналогичного периода 2015 года.

Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви

По итогам 2016 года индекс промышленного производства по виду деятельности по полному кругу предприятий составил 70,7% (по крупным и средним предприятиям – 64,1%). Объем отгруженной продукции за данный период составил 87,2 млн. рублей (60,1% к аналогичному периоду 2015 года).

По данному направлению осуществляют деятельность следующие крупные и средние предприятия: ФКУ ИК-3 ГУФСИН России по Иркутской области и ФКУ ИК-14 ГУФСИН России по Иркутской области, малые предприятия: ООО «Спецобувь», ООО «Каблукочк», ООО «Айхал».

Среднесписочная численность работников за январь-ноябрь 2016 года составила 260 человек (80,2% к аналогичному периоду прошлого года), среднемесячная заработная плата – 9 986,1 рублей (101,2%).

Обработка древесины и производство изделий из дерева

На территории Иркутской области действует порядка 1 500 лесозаготовительных и лесоперерабатывающих предприятий. Основная часть предприятий работает в сфере заготовки древесины и первичной переработки (лесопиление).

Крупными предприятиями в данном виде экономической деятельности являются филиал ООО «Илим-Тимбер», ОАО «Усть-Илимский ЛДЗ», ОАО «Усть-Илимский ДЗ», ООО «Транс-Сибирская Лесная Компания», ООО «ИВЛПС-Небельский ЛПХ», ООО ТМ «Байкал», ЗАО «ЛДК «Игирма» и др.

За 2016 года индекс промышленного производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева сложился по полному кругу организаций в 105,2% (по крупным и средним предприятиям – 107,5%) по сравнению с уровнем аналогичного периода 2015 года. Щепы технологической для производства целлюлозы выпустили больше на 11%, производство пиломатериалов выросло на 9%, фанеры клееной – на 6%. Сократился выпуск древесностружечных плит на 64%, блоков оконных – на 36%, блоков дверных – на 9%.

За анализируемый период предприятиями данной сферы деятельности отгружено продукции к аналогичному периоду прошлого года больше на 23,3% на общую сумму 48 939,5 млн. рублей. Основным стимулом этой тенденции стало снижение курса рубля, а именно ослабление рубля по отношению к основным мировым валютам сделало поставку ресурсов на экспорт более выгодной, нежели переработку древесины и производство продукции внутри страны.

Однако покупательская способность в регионе продолжает снижаться. Сохранились проблемы с ликвидностью, актуальные для участников отрасли последние несколько месяцев. Грузоотправители продолжают сталкиваться с отсрочкой платежей за отгруженную продукцию.

Увеличение объемов переработки и производства напрямую связаны с вводом новых лесоперерабатывающих мощностей. В 2016 году на территории региона реализовывались 7 инвестиционных проектов, включенных в перечень приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов. С начала реализации проектов объем фактически вложенных инвестиций составил 52,6 млрд. рублей, создано более 2 тыс. новых рабочих мест, в консолидированный бюджет Иркутской области поступило более 11 млрд. рублей налоговых отчислений.

Правительство Иркутской области в декабре 2016 направило в Министерство промышленности и торговли Российской Федерации заявление (с приложением соответствующих распоряжений Правительства Иркутской области от 23 декабря 2016 года № 779-рп, № 780-рп, № 781-рп) о завершении реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов ОАО «Группа «Илим» и ООО «Рус-форест Магистральный», а также об исключении инвестиционного проекта ООО «Компания «Госстрой» из перечня приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов.

За январь-ноябрь 2016 года прибыль предприятий данного вида экономической деятельности выросла в 2,2 раза и составила 3 821,3 млн. рублей.

Позитивные показатели роста деревообрабатывающей промышленности объясняются в первую очередь ростом экспорта, за 9 месяцев 2016 года всего экспортировано 9,8 млн. кубометров леса, что на 11% больше аналогичного периода прошлого года (за 9 месяцев 2015 года было экспортировано 9,2 млн. кубометров леса).

На сегодняшний день 6 инвестиционных проектов реализованы и в ближайшие годы ожидается выход предприятий на полную производственную мощность.

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года в обработке древесины занято 12 674 человека (104,1% к уровню прошлого года), заработная плата выросла на 13,9% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и составила 26 831,6 рублей.

Целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность

К крупнейшим предприятиям Иркутской области, осуществляющим данный вид экономической деятельности, относятся филиалы ОАО «Группа «Илим» в г. Братске и в г. Усть-Илимске.

В 2016 году индекс промышленного производства составил по полному кругу организаций 105,1% (по крупным и средним – 105,2%). По сравнению с аналогичным периодом 2015 года увеличилось производство целлюлозы древесной на 5%, картона – на 4%, кроме того, увеличился выпуск печатной продукции: изоизданий выпустили в 2 раза больше. Производство газет осталось на уровне прошлого года.

За анализируемый период предприятиями отгружено продукции на общую сумму 59 247,8 млн. рублей (107,7% к уровню аналогичного периода прошлого года), в том числе по издательской и полиграфической деятельности – 1 744,6 млн. рублей (99,3% к уровню аналогичного периода прошлого года).

Увеличение темпов роста производства обусловлено завершением ОАО «Группа «Илим» реализации инвестиционного проекта и выходом предприятия на полную производственную мощность. Кроме того, немаловажную роль сыграло ослабление курса рубля по отношению к курсам основных валют. На сегодняшний день основными рынками сбыта продукции остаются Китай, Россия, Восточная Европа, страны СНГ, Турция и Египет.

Среднемесячная заработная плата в январе-ноябре 2016 года составила 39 275,6 рублей (на 19,9% выше уровня 2015 года), рост отмечен непосредственно в производстве целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона на 21,3%. Численность занятых в данном виде экономической деятельности составила 7 300 человека (105,5% к уровню аналогичного периода прошлого года).

Производство кокса, нефтепродуктов и других материалов

Индекс промышленного производства за 2016 год составил 100,5% (по крупным и средним предприятиям – 100,4%).

Значительное влияние на показатели данного вида экономической деятельности оказывает деятельность АО «Ангарская нефтехимическая компания» (АНХК), входящего в структуру ПАО «НК «Роснефть» - крупнейшего предприятия по переработке нефти, производству нефтепродуктов, продуктов химии и масел.

Объем выработки нефтепродуктов и товарная структура производства зависят от объема и химико-физических характеристик нефти, поступившей на переработку. По итогам 2016 года выпуск бензина автомобильного и нефти, поступившей на переработку, увеличился на 4%, производство мазута топочного и дизельного топлива сократилось на 41% и 4% соответственно.

За 2016 года предприятиями, осуществляющими деятельность в сфере производства кокса, нефтепродуктов и других материалов, отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по полному кругу предприятий на сумму 29 748 млн. рублей или на 31,6% меньше чем за 2015 год.

В рамках реализации мероприятий программы по модернизации производства с начала 2016 года АНХК полностью перешла на выпуск моторных топлив высокого экологического класса «Евро-5», а в конце года приступила к выпуску нового продукта – кислородсодержащей антидетонационной присадки для производства бензина, соответствующей мировым стандартам качества.

За 11 месяцев 2016 года совокупный объем прибыли предприятий данного вида деятельности уменьшился на 70,2% относительно аналогичного периода прошлого года и составил 4 971,8 млн. рублей, что связано с негативным влиянием налогового маневра на рентабельность сегмента переработки и ухудшением макроэкономических условий. Численность занятых в данном виде экономической деятельности сократилась на 1,6%, среднемесячная заработная плата при этом возросла на 6,2%.

Химическое производство

По итогам 2016 года индекс промышленного производства в данном виде экономической деятельности составил 82,9% (по крупным и средним – 82,6%) к соответствующему периоду прошлого года. Основное влияние на снижение индекса оказал простой в течение 3,5 месяцев двух крупных предприятий отрасли – АО «Ангарский завод полимеров» и АО «Саянскхимпласт». После вынужденного простоя к концу 2016 года предприятиям удалось нарастить объемы производств: выпуск этилена составил 72,5% к 2015 году, пропилена – 66,8%, ПВД – 60,5%, пластмасс в первичных формах – 67,5%. Объем отгруженной продукции предприятиями химической промышленности сложился на уровне 44 618,8 млн. рублей (93,3% к 2015 году).

В то же время отмечен существенный рост в производстве лекарственных средств на 32,9%, который связан с расширением действующих производственных мощностей и ростом выпуска лекарственных препаратов на АО «Фармасинтез», а также на 19,7% обеспечен за счет наращивания объемов производства лекарственных средств на ОАО «Усолье-Сибирский химфармзавод» в результате реализации проекта

по возобновлению производства готовых лекарственных средств в твердой форме (таблетки) и запуску новых линий по производству жидких лекарственных форм (карвалол, винилин).

За 11 месяцев 2016 года совокупный объем прибыли составил 4 384,3 млн. рублей или 43,6% к 2015 году. Среднемесячная заработная плата возросла на 4,3% к 2015 году и составила 45 312 рублей, в том числе на предприятиях, осуществляющих производство основных химических веществ – 48 656,4 рублей, фармацевтической продукции – 31 687,1 рублей. Среднесписочная численность занятых в химическом производстве за 11 месяцев 2016 года снизилась на 1,4% и составила 11 457 человек.

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов

В производстве прочих неметаллических минеральных продуктов выработка продукции за 2016 год выросла на 5,3% (по крупным и средним предприятиям – на 6,4%) по сравнению с прошлым годом за счет роста производства конструкций и деталей сборных железобетонных на 96%. При этом сократилось производство плит, панелей и настилов перекрытий и покрытий железобетонных на 21%, кирпича строительного неогнеупорного – на 28%, цемента – на 11%, стеклопакетов – на 2%.

Объем отгруженной продукции всеми предприятиями по данному виду деятельности за 2016 год составил 10 363,8 млн. рублей (102,2% к уровню прошлого года).

Основными предприятиями, представляющими данную отрасль, являются ОАО «Иркутский завод нерудных материалов», ООО «Кнауф Гипс Байкал», ОАО «Ангарский цементно-горный комбинат», ООО «Иркутский керамический завод», ОАО «Иркутский завод сборного железобетона», ООО «Завод стройматериалов», ООО «Братский кирпичный завод», ООО «Восточно- Сибирский завод ЖБК», ОАО «Янгелевский горно-обоганительный комбинат» и др.

За январь-ноябрь 2016 года прибыль прибыльных организаций сложилась на уровне 154 698 тыс. рублей, что больше аналогичного периода прошлого года в 2,6 раза.

Наблюдается сокращение среднесписочной численности работников предприятий за январь-ноябрь 2016 года относительно аналогичного периода прошлого года на 7,1 % до 3 873 человек, среднемесячная заработная плата в отрасли составила 25 462,2 рублей, что соответствует 107,8% к аналогичному периоду 2015 года.

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий

Индекс промышленного производства в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий за 2016 год составил по полному кругу организаций 100,3% (по крупным и средним – 100,2%).

По данному виду экономической деятельности за 2016 год объем отгрузки составил 86 577,6 млн. рублей, что на 5,7% меньше, чем в 2015 году, что обусловлено влиянием макроэкономической ситуации.

Ситуацию в отрасли определяют предприятия, входящие в группу вертикально-интегрированных холдингов – Объединенной компании «РУСАЛ» и ПАО «Мечел».

К предприятиям по производству готовых металлических изделий относятся ООО «Промышленная металлургия», ОАО «Иркутский завод железобетонных конструкций», ЗАО «Профсталь», ЗАО «Мегетский завод металлоконструкций», ОАО «Центральный ремонтно-механический завод», АО «Восточно-Сибирский машиностроительный завод», ОАО «Шелеховский ремонтно-механический завод».

Прибыль прибыльных организаций за январь-ноябрь 2016 года составила 8 348,7 млн. рублей, снизившись по отношению к показателю января-ноября 2015 года на 26,4 % на фоне изменения конъюнктуры цен на мировых рынках.

За январь-ноябрь 2016 года наблюдался рост на 10,1% среднемесячной заработной платы работников металлургического комплекса, достигшей 43 048,6 рублей. Наиболее высокая заработная плата отмечается у работников, занятых в производстве цветных металлов – 56 360,2 рублей.

За январь-ноябрь 2016 года по рассматриваемому виду экономической деятельности произошло сокращение среднесписочной численности 10 работников на 5% – с 11 591 до 11 011 человек по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Машиностроительный комплекс

Машиностроительный комплекс Иркутской области формируют три основных вида экономической деятельности – производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и

оптического оборудования, а также производство транспортных средств и оборудования. В современных условиях на данный сектор экономики возложена задача по реализации мер, направленных на импорт замещения.

Совокупный объем отгруженных товаров предприятий по производству машин, оборудования, аппаратуры для радио, телевидения, связи, транспортных средств за 2016 год составил 112 146,6 млн. рублей, что на 12,1% больше, чем в 2015 году.

Прибыль прибыльных предприятий по комплексу сформировалась на 1 декабря 2016 года в объеме 279,4 млн. рублей, что ниже значения аналогичного периода прошлого года на 62,4%.

Производство машин и оборудования

Системообразующими организациями по виду деятельности «производство машин и оборудования» являются ОАО «ПО «Иркутский завод тяжелого машиностроения», АО «Восточно-Сибирский машиностроительный завод», ООО «Братский ремонтно-механический завод» и ООО «Черемховский машиностроительный завод».

По итогам за январь-декабрь 2016 года в отрасли сформировалась положительная динамика индекса промышленного производства на уровне 116,7% (по крупным и средним предприятиям – 117,1%), вызванная увеличением производства прочих машин и оборудования специального назначения на 19,3% и производства машин и оборудования для металлургии на 23,3%.

На предприятиях по производству машин и оборудования в январе-ноябре 2016 года наблюдается рост среднемесячной заработной платы в сравнении с периодом января-ноября 2015 года на 9,9 % до уровня 35 739,4 рублей. Среднесписочная численность работающих уменьшилась на 4,3% до 8 130 человек.

Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования

Вид деятельности представляют ОАО «Иркутсккабель», ООО «Братский электроцит», ОАО «Иркутский релейный завод», ЗАО «Радиян», ОАО «Восточно-Сибирский электромеханический завод», ООО «АкТех», Ангарский филиал ООО «Уралприбор», ООО «ИЗЭМИ» и др.

В целом в отрасли наблюдаются положительные тенденции развития. За январь-декабрь 2016 года индекс промышленного производства составил 108,6% (по крупным и средним предприятиям – 107,4%), в том числе 11 производство электрических машин и электрооборудования увеличилось на 7,7%.

Прирост среднемесячной заработной платы работников в январе-ноябре 2016 года в сравнении с аналогичным периодом 2015 года составил 5% до уровня 33 813,4 рублей. Среднесписочная численность работающих сократилась на 5,1% до 4 297 человек.

Производство транспортных средств и оборудования

Ведущим предприятием в производстве транспортных средств и оборудования является Иркутский авиационный завод – филиал ПАО «Корпорация «Иркут». В настоящее время в рамках реализации инвестиционной программы на предприятии – главной производственной площадке ОАО «Корпорации «Иркут» – осуществляется выпуск товарной продукции по созданию различных модификаций военных самолетов, а также реализуется масштабный проект по серийному выпуску нового гражданского магистрального самолета МС-21.

В январе-декабре 2016 года отмечается положительный рост производственных показателей на 110,4%, в том числе за счет производства автомобилей, прицепов и полуприцепов – на 71,5%.

На предприятиях по производству транспортных средств и оборудования среднемесячная заработная плата за январь-ноябрь 2016 года составила 47 524,6 рублей и на 6,5% превышает уровень января-ноября 2015 года. Среднесписочная численность работающих за январь-август 2016 года в сравнении с периодом января-ноября 2015 года увеличилась на 2,7% до 21 129 человек, в основном за счет значительного увеличения числа работников в организациях по строительству и ремонту судов (+96,1%).

Производство, передача и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс промышленного производства за январь-декабрь 2016 года по виду экономической деятельности «Производство, передача и распределение электроэнергии, газа и воды» по полному кругу предприятий, а также по крупным и средним предприятиям составил 101,1%.

Энергосистема Иркутской области входит в состав объединенной Энергосистемы Сибири и включает в себя 15 действующих тепловых электростанций (ТЭЦ) и 4 гидроэлектростанции (ГЭС), объединенных на параллельную работу электрическими сетями напряжением 500, 220, и 110 кВ.

Наиболее крупными из них являются: Братская ГЭС, Усть-Илимская ГЭС, Иркутская ГЭС, Иркутская ТЭЦ-10 (г. Ангарск) и Иркутская ТЭЦ-9 (г. Ангарск), Ново-Иркутская ТЭЦ (г. Иркутск), Усть-Илимская ТЭЦ (г. Усть-Илимск), Иркутская ТЭЦ-11 (г. Усолье-Сибирское), Иркутская ТЭЦ-6 (г. Братск) и Ново-Зиминская ТЭЦ (г. Саянск) ПАО «Иркутскэнерго». Суммарная установленная мощность электростанций Иркутской энергосистемы составляет 13 249,1 МВт (в том числе станции промышленных предприятий 157,4 МВт).

За январь-декабрь 2016 года электроэнергия выработали больше на 3%, тепловой энергии – на 1%, что обусловлено увеличением потребления. По оперативным данным, потребление электроэнергии в Иркутской энергосистеме за 12 месяцев 2016 года составило 53 201,6 млн. кВт.ч, что на 1,4% выше аналогичного показателя 2015 года.

В свою очередь, увеличение объема потребления в Иркутской энергосистеме по итогам 2016 года обусловлено снижением среднегодовой температуры наружного воздуха на 1,80С в сравнении с 2015 годом. За январь-декабрь 2016 года по виду деятельности «Производство, распределение электроэнергии, газа и воды» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по полному кругу предприятий на сумму 100 497,8 млн. рублей (110% к уровню аналогичного периода прошлого года).

За январь-ноябрь 2016 года предприятиями в данном виде деятельности получена прибыль в размере 21 055,3 млн. рублей, что больше на 8,9% аналогичного периода прошлого года.

В январе-ноябре среднесписочная численность работников, занятых в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, по полному кругу предприятий (без внешних совместителей) составила 34 198 человек, что на 5,4% меньше численности работающих в январе-ноябре 2015 года.

Среднемесячная заработная плата в январе-ноябре сложилась в размере 40 806 (106,5% к уровню аналогичного периода прошлого года).

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по оценке 2016 года составит порядка 220 млрд. рублей

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2016 года составил 11 388,1 млн. рублей, или 191,6 % к декабрю 2015 года, за январь-декабрь 2016 года – 81 237,4 млн. рублей (124,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года), в связи с ростом объема выдачи ипотечных жилищных кредитов.

В январе-декабре 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 881,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 568,8 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 22 843,8 млн. рублей. Ввод составил 95,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-декабрь 2015 года к январю-декабрю 2014 года – 110,4%).

Сдача жилья в эксплуатацию осуществлялась во всех городских округах и 31 муниципальном районе области. Больше, чем в 2015 году, построено жилья в городе Усть-Илимске, Черемхово, Ангарском и Зиминском городских МО и в 11 муниципальных районах области.

На долю индивидуальных застройщиков приходится 35,5% введенного жилья.

Среднемесячная заработная плата за январь-август 2016 года в отрасли составила 25 475,3 рублей, что составляет 111,5 % к аналогичному периоду прошлого года, среднесписочная численность работников – 37 115 человек (98,6% к аналогичному периоду прошлого года).

За январь-ноябрь 2016 года строительными предприятиями получена прибыль в объеме 851,4 млн. рублей, что выше на 1,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Потребительский рынок

Торговля и общественное питание

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-декабре 2016 года составил 298 929 млн. рублей или 94,3% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-декабре 2015 года – 290 845 млн. рублей и 88,9% соответственно).

Снижение физического объема оборота розничной торговли характерно для большинства регионов Сибирского федерального округа (далее - СФО) и объясняется сокращением покупательной способности денежных доходов населения. В январе-декабре 2016 года по сравнению с тем же периодом 2015 года реальные располагаемые денежные доходы населения области снизились на 11,9%.

В расчете на душу населения оборот розничной торговли за отчетный период составил 10,3 тыс. рублей в месяц (в январе-декабре 2015 года – 10,0 тыс. рублей). При номинальном росте показателя его реальное содержание снизилось на 5,7%.

В структуре потребления населения сохраняется тенденция увеличения доли расходов на покупку продовольственных товаров, характерная для периода экономической и ценовой нестабильности. Так, в обороте розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в отчетном периоде составил 47,1% и увеличился по сравнению с январем-декабром 2015 года на 1,3 п.п. (45,8%). При этом доля расходов на непродовольственные товары сократилась на 1,3 п.п. и составила 52,9% (январь-декабрь 2015 года – 54,2%).

В отчетном периоде оборот розничной торговли на 95,8% формировался торговыми организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,8 п.п. и составила 4,2% (в январе-декабре 2015 года – 96,6% и 3,4% соответственно).

Оборот общественного питания в отчетном периоде составил 12 848 млн. рублей, индекс физического объема – 102,1% (в январе-декабре 2015 года – 11 394 млн. рублей и 94,5% соответственно). Отрицательная динамика физического объема показателя, наблюдавшаяся в первом полугодии 2016 года, сменялась тенденцией роста во втором полугодии. В расчете на душу населения оборот общественного питания составил 444 рубля в среднем в месяц (в январе-декабре 2015 года - 393 рубля) и увеличился в реальном выражении на 2,1%.

Бытовые услуги

По сравнению с соответствующим периодом 2015 года у половины видов платных услуг отмечалось сокращение объема реализации, индекс физического объема платных услуг составляет – 99,4%. Это связано с сокращением объема реализации по услугам связи – на 5,2%, жилищным услугам – на 9,7%, медицинским услугам на – 3,4%. Причинами падения являются снижение реальных доходов населения и уменьшение объема по крупным и средним предприятиям в сфере жилищных услуг и связи.

Объем бытовых услуг, оказанных населению области через все каналы реализации, в январе-декабре 2016 года составил 8 510,3 млн. рублей, индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года – 109,1% (в январе-декабре 2015 года – 10 865 млн. рублей и 90,1% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период выросла на 0,8 п.п. и составила 9,8% (январь-декабрь 2015 года – 9,0%).

Наибольший объем бытовых услуг составляют услуги по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (40,9%).

За отчетный период значительно возрос объем услуг по ремонту, окраске и пошиву обуви (на 44,7%), ремонту и пошиву швейных, меховых и кожаных изделий (на 27,5%). Отмечено увеличение объемов услуг по химической чистке и крашению (на 13,8%), услуг прачечных (на 10,6%), ремонту и техническому обслуживанию бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонту и изготовлению металлоизделий (на 6,7%), техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (на 6,2%), услуг фотоателье, фото- и кинолабораторий (на 5,5%), по ремонту и строительству жилья и других построек (на 5,1%).

Меньше, чем в январе-декабре 2015 года, востребованы ритуальные услуги (на 3,3%), услуги бань, душевых и саун (на 2,9%), парикмахерские и косметические услуги (на 0,6%).

Подавляющая часть бытовых услуг была оказана субъектами малого предпринимательства (92,0%).

Цены

Инфляция характеризуется замедлением темпов. Сводный индекс потребительских цен в 2016 году сложился на уровне 108,8%, что на 5,3 процентных пункта ниже аналогичного периода прошлого года.

В 2016 году рост потребительских цен на продовольствие в области составил 4,7%. В декабре по отношению к ноябрю 2016 года индекс цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) составил 0,4%, что ниже, чем в 6 из 12 регионов Сибирского федерального округа.

По сравнению с 2015 годом в Иркутской области в 2016 году зафиксировано значительное (в 2,5 раза) снижение уровня инфляции на продовольственном рынке. При этом в июле и августе на региональном продовольственном рынке наблюдалась дефляция, а в сентябре рост цен на продовольственные товары составил 0,1%.

Особое внимание Правительство Иркутской области уделяет контролю за динамикой цен на социально значимые продовольственные товары.

Результаты мониторинга показали, что с начала текущего года (декабрь 2016 года к декабрю 2015 года) в Иркутской области, как и в целом в России, из числа социально значимых продовольственных товаров наибольший рост цен произошел на крупную гречневую (на 26,1%) и сливочное масло (25,0%).

Выше среднего показателя роста цен на продовольственные товары (4,7%) подорожало молоко питьевое цельное стерилизованное 2,5-3,2% жирности (на 13,1%), чай черный байховый (на 10,6%), молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2% жирности (на 10,4%), сыры сычужные (на 9,3%), куры охлажденные (на 9,2%).

На уровне среднего показателя продовольственной инфляции выросла цена на муку пшеничную.

При этом снизились или практически не изменились цены на говядину, свинину, баранину, рис, пшено, сахар-песок, картофель, лук, яблоки, капусту, рыбу, яйца. Относительная стабильность цен (рост на 1,5-2,2%) была характерна для вермишели, масла подсолнечного и хлеба социальных сортов.

Сводный индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 110,1% (январь-декабрь 2015 года – 113,5%).

Из непродовольственных товаров с начала года наиболее заметно подорожали ткани (на 25%), школьно-письменные принадлежности и канцтовары (на 23,9%), газовое моторное топливо (на 23,2%), белье постельное (на 17%), игрушки (на 16,5%), табачные изделия (на 16,2%), часы и нитки (на 16%), обувь кожаная, текстильная и комбинированная (на 15,3%).

На 11-13,9% выросли цены на одежду и белье, трикотажные изделия, обувь резиновую, моющие и чистящие средства, галантерею, ковры и ковровые изделия, металлическую, стеклянную и фарфоровую посуду, товары для физической культуры, спорта и туризма, прочие культтовары, ювелирные изделия, легковые автомобили и товары для животных. По остальным группам непродовольственных товаров рост цен не превышал среднего показателя (10,1%).

Одновременно произошло снижение цен на телерадиотовары (на 2,6%) и средства связи (на 1,1%). Незначительно подорожало дизельное топливо (на 0,3%).

Состояние продовольственного рынка Иркутской области в значительной степени определяется ввозимой продукцией. Учитывая сложные агротехнические условия для выращивания собственной сельскохозяйственной продукции и транспортную удаленность от центральных и южных областей России, предприятия Иркутской области зависимы от конъюнктуры рынка сельскохозяйственного сырья других регионов с более развитой сырьевой базой.

Особенно зависим региональный продовольственный рынок от внешних поступлений сахара, муки, рыбы, круп, чая, мяса и мясной продукции, 16 растительного масла, фруктов, ранних овощей, что существенно влияет на формирование розничных цен на товары.

В целях сдерживания инфляционных процессов на региональном потребительском рынке Правительством Иркутской области в отчетном периоде принимались меры по стабилизации розничных цен:

- проведено два заседания оперативного штаба по мониторингу ценовой ситуации на территории Иркутской области (30 марта и 24 августа). По результатам обсуждения итогов мониторинга предложены дополнительные меры, направленные на стабилизацию ценовой ситуации на рынке продовольствия и поддержку региональных производителей пищевых продуктов и сельскохозяйственной продукции. Крупнейшим региональным производителям пищевой продукции (ОАО «Иркутский масложиркомбинат»,

ОАО «Каравай», ОАО «Мясокомбинат «Иркутский», СХАО «Белореченское», ЗАО «Ангарская птицефабрика», ООО «Саянский бройлер» и др.) рекомендовано продолжить политику сдерживания цен на определенные товары собственного производства, выпуска линейки продукции эконом-класса по социальным ценам, использования в фирменных магазинах дисконтных программ, реализации товаров собственного производства с минимальными торговыми наценками.

- продолжалось взаимодействие с крупнейшими торговыми сетями по вопросу расширения присутствия в них продовольственных товаров местных сельхозтоваропроизводителей. Так, 26 апреля 2016 года в рамках специализированной выставки «Сибпродовольствие. Сибвесна» проведен «Круглый стол» с участием представителей организаций торговли и товаропроизводителей области по вопросам взаимодействия при поставках продукции в розничные торговые сети и вторая областная «Ярмарка оптовых закупок», на которой сторонам была предоставлена возможность заключения прямых договоров на поставку продукции;

- в торговых организациях области продолжалась реализация социальных проектов, предусматривающих на определенные продовольственные товары первой необходимости установление цен с минимальными торговыми надбавками, либо снижение цен. Также в области получили активное развитие сети магазинов низких цен (дискаунтеров), в которых товары первой необходимости реализуются по ценам ниже среднерыночных на 10-15%. В 2016 году открыто более 50 магазинов такого формата. Всего в области различные социальные проекты реализовывались в 1 184 организациях торговли;

- совместно с муниципалитетами организовывались ярмарки, где население имело возможность приобретать продовольствие напрямую у производителя по более доступным ценам. Всего в 2016 году проведено 1 925 ярмарок, на 1395 из которых осуществлялась продажа продовольственной продукции, включая сельскохозяйственную;

- реализовывался план мероприятий по развитию многоформатной торговли сельскохозяйственной продукцией на территории Иркутской области на 2015-2017 годы, утвержденный 3 июля 2015 года;

- продолжалось оперативное взаимодействие областного правительства с местными производителями продовольственных товаров, торговыми организациями по вопросам стабилизации цен на продовольственном рынке региона.

Кроме того, в 2016 году в областном бюджете 10 труднодоступным северным территориям были предусмотрены субсидии в объеме 25,5 млн. рублей для обеспечения населения продовольственными товарами по доступным ценам. Средства направлялись на частичное возмещение хозяйствующим субъектам транспортных расходов по доставке продовольствия. В 2016 году с использованием средств субсидии в указанные территории доставлено более 8 тыс. тонн продовольствия по более доступным ценам (за счет возмещения транспортных расходов, не учитываемых в цене товаров). Данная мера также направлена на стабилизацию продовольственного рынка региона.

Для выявления фактов необоснованного повышения цен на продукты питания крупными товарными производителями и торговыми предприятиями области организовано взаимодействие с прокуратурой Иркутской области и Управлением Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области.

Реализация перечисленных мер позволила обеспечить контроль за ценовой ситуацией в регионе в интересах жителей области.

Внешняя торговля

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 2016 году составил 8 902,7 млн. долларов США, по сравнению с 2015 годом прогнозируется рост показателя на 7,6%.

Экспорт продукции Иркутской области составит 7 703,6 млн. долларов США (прогнозное увеличение показателя на 11,6%), в том числе экспорт в страны дальнего зарубежья – 7 535,9 млн. долларов США, в страны СНГ – 167,7 млн. долларов США. Таким образом, основной объем экспорта региона (84,6%) придется на страны дальнего зарубежья. Доля экспорта в ВТО составит 86,5%.

Импорт зарубежных товаров в Иркутскую область составит 1 199,0 млн. долларов США (уменьшение на 11,3%), в том числе из стран дальнего зарубежья – 824,7 млн. долларов США, из стран СНГ – 374,3 млн. долларов США. Доля импорта в ВТО составит 13,5%. В 2016 году внешнеторговые операции осуществлялись с партнерами из 96 стран дальнего и ближнего зарубежья (в 2015 году – из 92 стран). Ведущими

ми торговыми партнерами участников ВЭД Иркутской области остаются партнеры из стран дальнего зарубежья (93,0% от стоимостного объема товарооборота) среди которых Китай, Япония, США, Нидерланды, Республика Корея

Сельское хозяйство

За январь-декабрь 2016 года произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств 66,6 млрд. рублей, индекс производства составил 105,9%.

Сельхозтоваропроизводителями области собрано 772 тыс. тонн зерна (что на 40% больше, чем в 2015 году), при средней урожайности 19 ц/га. Картофеля собрано 607 тыс. тонн (110% к уровню 2015 года). Валовый сбор овощей составил 154,8 тыс. тонн (104% к уровню 2015 года).

В хозяйствах всех категорий области произведено мяса всех видов скота и птицы на убой в живой массе 156,6 тыс. тонн (101,8% к уровню 2015 года), получено яиц – 995,3 млн. штук (100,2%).

Дефицит кормов зимовки скота 2015-2016 годов сказался на производстве молока, всеми категориями хозяйств произведено молока 449,4 тыс. тонн (97,7% к уровню 2015 года).

В 2016 году особое внимание уделено созданию кормовой базы, на предстоящую зимовку заготовлено 507 тыс. тонн сена, 210 тыс. тонн сенажа и 273 тыс. тонн силоса. В целом по области заготовлено 22,8 центнера кормовых единиц на 1 условную голову скота грубых и сочных кормов (что в 2 раза больше уровня предыдущего года).

В регионе активно ведется работа по развитию мясного скотоводства.

В 2016 году область прошла конкурсный отбор в Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации по программе мясного скотоводства, благодаря чему Иркутской области были выделены субсидии по этому направлению.

С целью улучшения продуктивных качеств животных в области ведется работа по увеличению племенного поголовья сельскохозяйственных животных.

В настоящее время работают 25 племенных организаций, получившие свидетельства Министерства сельского хозяйства Российской Федерации на право заниматься племенным животноводством.

В товарные хозяйства из племенных организаций области реализовано 1 146 голов племенного молодняка крупного рогатого скота молочного направления, 162 головы мясного направления и 350 голов свиней.

Также сельскохозяйственные товаропроизводители ведут закуп племенного скота из других регионов. За 2016 год за пределами региона приобретено 483 головы крупного рогатого скота молочного направления, 124 головы мясного направления и 1 157 голов свиней, в том числе из Вологодской, Ивановской областей, Красноярского и Забайкальского краев, Республики Бурятия и Республики Удмуртия.

С 2016 года в Иркутской области начала свою работу подпрограмма «Развитие товарной аквакультуры (товарного рыбоводства), рассчитанная на период до 2018 года.

Для ее реализации в регионе создается инфраструктура. Сформированы 23 рыбоводных участка, 6 из которых уже переданы на условиях аукциона организациям и главам крестьянских (фермерских) хозяйств в пользование на 10 лет для создания рыбоводных хозяйств.

В рамках подпрограммы выделяются субсидии на приобретение рыбопосадочного материала и кормов.

Особое внимание в регионе уделяется развитию малых форм хозяйствования.

В 2016 году заявки на получение поддержки (грантов) на развитие крестьянского (фермерского) хозяйства подали 160 начинающих фермеров из 25 муниципальных образований, 78 из них признаны победителями конкурсного отбора, им перечислены гранты размером до 1 500 тыс. рублей. Для получения субсидий на развитие семейных животноводческих ферм представили заявки на участие 22 крестьянских (фермерских) хозяйства, из них 9 признаны победителями. Им перечислены гранты размером от 10,0 млн. рублей до 11,0 млн. рублей.

В целях стимулирования деятельности сельскохозяйственных потребительских кооперативов и создания условий для модернизации и расширения их производственной базы в этом году впервые осуществляется грантовая поддержка кооперативов для развития материально-технической базы. Проведены конкурсные мероприятия и представлены гранты до 15 млн. рублей 8 потребительским кооперативам, из них

5 на строительство убойных цехов и 3 на строительство цехов по переработке молока. Общая сумма субсидий составила 77,8 млн. рублей.

Кооперативами области закуплено у населения 3,4 тыс. тонн мяса в живом весе и 23,8 тыс. тонн молока.

Принятые меры по увеличению цены закупа по молоку на 2 рубля за 1 литр (с 14 рублей до 16 рублей) и по мясу на 20 рублей за 1 кг (с 160 рублей до 180 рублей) позволили повысить уровень доходов сельского населения области за счет реализации молока и мяса на 780 млн. рублей.

Закупом молока и мяса охвачено около 6 000 личных подсобных хозяйств. Товарность молока в личных подсобных хозяйствах за последние годы увеличилась в 3 раза и составила 18,8%.

В целях содействия в подготовке кадров для агропромышленного комплекса и закрепления на селе молодежи принята Концепция непрерывного 23 агробизнесобразования на сельских территориях Иркутской области на период до 2020 года (далее - Концепция). В настоящее время 25 сельских общеобразовательных школ области реализуют модели агробизнес - школ.

В 2016 году на территории муниципальных образований Иркутской области проведено 1925 ярмарок, на которых предусмотрена реализация сельскохозяйственной продукции, в том числе сезонных - 252 праздничных - 559, выходного дня - 984, постоянно действующих - 120.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Объектами оценки являются:

- 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее р.п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3;
- земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее р.п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3,

Объект оценки - 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования³¹ и принимая во внимание, что перепрофилирование объекта оценки затруднительно, учитывая его конструктивные и функциональные особенности, был сделан вывод о том, что объект оценки представляет собой **ленточный фундамент**. На рынке недвижимости данный сегмент рынка отсутствует.

Объект оценки - земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231 согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования³² предназначен для ведения садоводства.

Исходя из выше сказанного, было принято решение проанализировать сегмент рынка земельных участков, предназначенных для ведения садоводства.

3.3. Анализ фактических о ценах сделок и предложений на рынке земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в районе п. Мельничная Падь Иркутского района Иркутской области

Одним из важнейших факторов производства во все времена была и остается земля. Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Для России проблема развития рынка земли уже давно является одной из наиболее трудных и политически острых. Это связано, прежде всего, с тем, что общее рыночное предложение земли в каждый данный момент времени постоянно не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменений цен. Это означает, что как бы ни менялась цена, которую покупатели готовы уплатить за участки, общее предложение этих участков не может заметно возрасти, ведь площадь этих участков физически ограничена.

³¹ см. п. 2.4.. настоящего Отчета

³² см. п. 2.8.. настоящего Отчета.

Региональный рынок земли начал формироваться в 2003 году. Именно тогда в Иркутске появились первые официальные предложения о продаже участков собственниками (продавцами являлись предприятия и организации).

Между тем, анализ открытых для мониторинга сделок показывает, что на сегодняшний день наибольшим спросом со стороны покупателей пользуется центральный, деловой район Иркутска - Кировский.

Основные требования, предъявляемые покупателями к земельным участкам:

- Расположение участка у проезжей части;
- Юридический статус: желательно право собственности;
- Близость коммуникаций;
- Рыночное ценообразование.

Кроме того, на стоимость земельного участка влияет его назначение: сельскохозяйственное и несельскохозяйственное (коммерческое, промышленное). Соответственно, исходя из назначения, существует два вида пользователей земель:

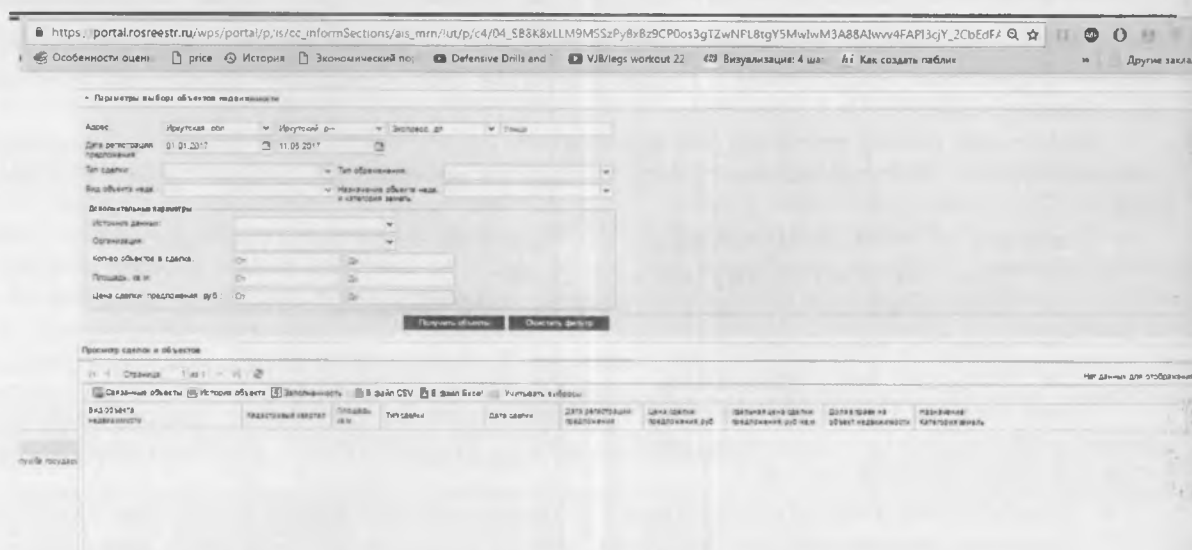
- сельскохозяйственные пользователи - это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, - местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;
- несельскохозяйственные пользователи - все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли - местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой ни что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или признанному центру деловой активности. На цену земли также влияет транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу.

Земельные участки за чертой города в основном приобретаются для возведения жилой недвижимости. Приобретение участка для последующей перепродажи, по мнению аналитиков, в настоящее время невыгодно - в первую очередь из-за нестабильной ценовой ситуации.

Анализируя рынок земельных участков, Оценщиком было выявлено, что в средствах массовой информации³³ четкой динамики изменения цен, а, соответственно, и статистических данных относительно рыночной стоимости земельных участков для дачного строительства, расположенных в СНТ «Экспресс» в район п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области, нет.

Проанализировав совершенные сделки с земельными участками, расположенными в СНТ «Экспресс», за период с 1 января 2017 г. по 11 мая 2017 г., представленные на Портале услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Оценщиком не было выявлено зарегистрированных сделок с земельными участками.

³³ периодическая печать и аналитические Интернет-сайты.



Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Экспресс» р.п. Марково Иркутского района Иркутской области, в результате которого были выявлены предложения, основные характеристики которых представлены в таблице 5.

Таблица 5

Основные характеристики земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Экспресс» р.п. Марково Иркутского района Иркутской области

№	Дата	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м. земельного участка, руб.	Цена земельного участка, руб.	Источник информации
1	04.05.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	900	222	200 000	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_79301171
2	05.05.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	1 000	120	120 000	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1000665661
3	16.03.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	1 000	289	289 000	http://invest38.ru/lands/2434
4	07.03.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	1 010	332	335 000	http://invest38.ru/lands/2442

В ходе проведения анализа рынка земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Экспресс» Мельничной пади Иркутского района Иркутской области, исходя из выявленных предложений, можно сделать вывод о том, что их цена за 1 кв.м. находится в диапазоне от 120 до 332 рублей, при этом средняя цена 1 кв.м. составляет 241 рубль.

На рынке аренды земельных участков факты сдачи в аренду земельных участков по рыночным ставкам отсутствуют, представлены только предложения муниципалитетов по сдаче в аренду земельных участков для строительства объектов недвижимости, которые не могут быть признаны рыночными.

3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, предназначенных для ведения садоводства

Как правило, на цену земельных участков оказывают влияние такие ценообразующие факторы как:

- ✓ месторасположение;

- ✓ масштаб (площадь);
- ✓ разрешенное использование;
- ✓ имущественные права.

Исходя из этого, Оценщиком было принято решение проанализировать выше перечисленные факторы в рамках проведенного анализа рынка земельных участков Иркутского района, с учетом аналитических материалов (статей).

1. **Месторасположение.** Поскольку в рамках настоящего Отчета объектом оценки является земельный участок, расположенный в СНТ «Экспресс» в районе Мельничной Пади Иркутского района Иркутской области, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены земельные участки расположенные в СНТ «Экспресс», то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета фактор месторасположение не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки.
2. **Масштаб (площадь).** Для анализа влияния фактора масштаба (площади) на цены земельных участков для ведения садоводства, Оценщиком были проанализированы данные, предложенные компанией ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том III Земельные участки», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. В качестве элемента сравнения были выбраны земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), поскольку из всех предложенных групп земельных участков – эта группа наиболее сопоставима по количественным и качественным характеристикам, а так же по коммерческой привлекательности с объектом оценки. Ниже, представлен график зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, приведенный на стр. 186.

График зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство



Поскольку оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги отличаются по площади, Оценщик пришел к выводу, что фактор масштаба (площади) в рамках настоящего Отчета оказывает влияние на рыночную стоимость

3. **Разрешенное использование (назначение).** Так как в рамках настоящего Отчета объектом оценки является земельный участок, разрешенное использование которого – для ведения садоводства, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены земельные участки толь-

ко для ведения садоводства, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета такой фактор как разрешенное использование не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта.

4. **Имущественные права.** Данный фактор проанализирован Оценщиком на основании проведенного анализа рынка выполнен быть не может, так как преобладающий вид права на земельные участки, реализуемые Иркутской области – это права собственности. Основанием для таких выводов послужили данные анализа рынка, проведенного Оценщиком, на котором практически отсутствуют предложения к продаже прав аренды земельных участков, поскольку они в минимальном объеме предоставляются Муниципалитетом и предназначены под строительство конкретных объектов на незначительный срок – 3-5 лет. На дату проведения анализа – 11.05.2017 г., этот сегмент рынка не активен.

Так же стоит отметить, что на рынке всегда отмечалось снижение цены (торг) при покупке недвижимости. В настоящем Отчете величина скидки торг была принята на основании данных, предложенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, Том 3 - «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А., Крайникова Т.В. Шкала рекомендуемых значений скидок на торг, согласно вышеуказанного источника информации, представлена в таблице 6.

Таблица 6

Шкала рекомендуемых значений скидок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1 Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2 Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3 Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1 Земельные участки под ИЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2 Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5 Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6 Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В результате проведенного анализа рынка Оценщиком был сделан вывод, что на рынке земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Экспресс» в районе п. Мельничная Падь Иркутского района Иркутской области присутствует достаточное количество предложений к продаже незастроенных земельных участков:

- в ходе проведения анализа рынка земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Экспресс» Мельничной пади Иркутского района Иркутской области, исходя из выявленных предложений, можно сделать вывод о том, что их цена за 1 кв.м. находится в диапазоне: от 120 до 332 рублей, при этом средняя цена 1 кв.м. составляет 241 рубль.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – 1-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА САДОВОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 120 КВ.М.

4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Для объекта оценки – 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее п. Маркова, СНТ «Экспресс», ул. Четвертая, 3, Оценщиком были использованы следующие подходы к оценке:

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

Объектом оценки является 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой **ленточный фундамент**³⁴, что не является препятствием для определения затрат на замещение или восстановление, а так же для определения величины износа, поэтому затратный подход был использован при оценке рыночной стоимости объекта оценки.

В настоящем Отчете в рамках затратного подхода был произведен Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки при помощи составления локальной ресурсной сметы, в основу которой были положены точные технические данные, полученные в процессе визуального осмотра и выполненных замеров.

Расчет величины физического износа объекта оценки, определялся методом экспертизы технического состояния, так как этот метод, на наш взгляд, является более точным.

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

Объект оценки является 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой **ленточный фундамент**, исходя из специфики оцениваемого объекта использование методов сравнительного подхода не представляется возможным.

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

Объект оценки является 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой **ленточный фундамент**, исходя из специфики оцениваемого объекта использование методов доходного подхода не представляется возможным.

4.2. Оценка объекта затратным подходом

Затратный подход, прежде всего основывается на принципе замещения и предполагает то, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного (по назначению и качеству) объекта в установленных временных границах.

³⁴ см. п. 2.1. и Приложение к настоящему Отчету

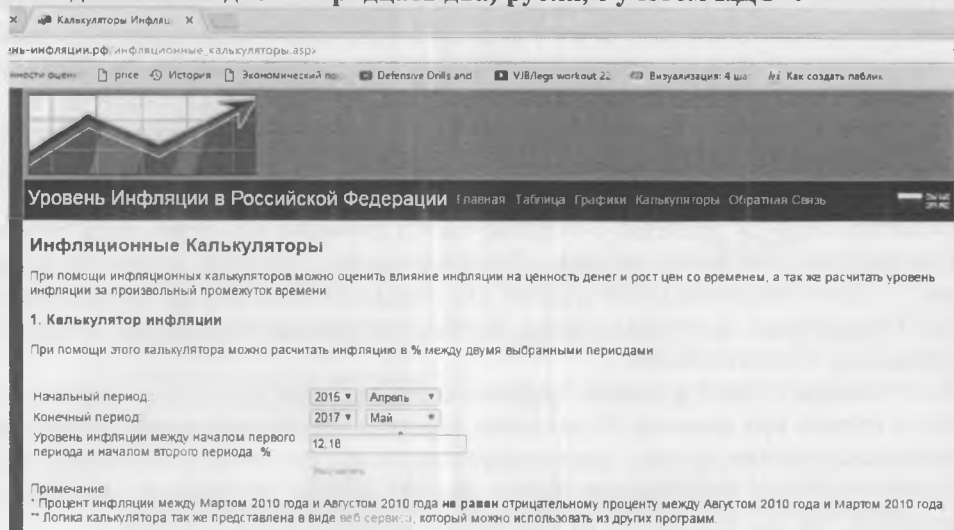
цах. Согласно этому принципу в данной работе Оценщиком были определены затраты на воспроизводство объекта оценки - 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой **ленточный фундамент**.

Объем строительных работ для расчета затрат на воспроизводство оцениваемого объекта Оценщиком был определен исходя из фактических данных и отражен в Локальном ресурсном сметном расчете № 1, представленного в Приложении к настоящему Отчету.

Согласно Локальному ресурсному расчету № 1 стоимость строительных работ для расчета затрат на воспроизводство объекта оценки составила - **82 216 (Восемьдесят две тысячи двести шестнадцать) рублей 50 копеек** по состоянию на апрель 2015 г., с учетом индексации цен на период с апреля 2015 г. по май 2017 г. (12,18%),

$$82\,216,50 * 112,18\% = 92\,232$$

затраты на воспроизводство оцениваемого объекта по состоянию на 11 мая 2017 г. составили **92 232 (Девяносто две тысячи двести тридцать два) рубля, с учетом НДС³⁵.**



Стоит отметить, что объем строительных работ для расчета затрат на воспроизводство объекта оценки был рассчитан в текущих ценах и без учета физического износа.

На основании результатов визуального осмотра можно сделать вывод о том, что у объекта оценки - 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой **ленточный фундамент**, физический износ имеет место быть. Расчет физического износа осуществлялся по методу экспертной оценки состояния на основании данных шкалы, представленной в таблице 7.

Таблица 7.

Описание состояния объектов оценки для определения физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Состояние конструкций
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению ох-

³⁵ с учетом индексации цен (инфляционные калькуляторы) на период с апреля 2015 г. по май 2017 г., на основании информации сайта: уровень-инфляции.рф

		ранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

На основании результатов визуального осмотра³⁶ и данных таблицы 7, физический износ оцениваемого объекта составил – **55 %**. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта - этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., с использованием затратного подхода, представлен в таблице 8.

Таблица 8

Расчет физического износа оцениваемого объекта и построек, входящих в его состав

Наименование	Затраты на воспроизводство, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м.	92 232	55	50 727	41 504

В результате выполненных расчетов Оценщиком получена рыночная стоимость объекта оценки - 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 к. м. юго-восточнее р.п. Марково, СНТ «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3, по состоянию на дату оценки – 11 мая 2017 года, с использованием затратного подхода, в размере (округленно):

42 000 (Сорок две тысячи) рублей.

5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. Обзор общепринятых подходов к оценке

Как было сказано выше, целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). В связи с этим, процесс оценки в части применения подходов включает несколько этапов: исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного использования. После этого осуществляется непосредственно определение рыночной стоимости земельных участков.

При этом оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить согласно положениям методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости. Однако есть существенная разница, заключающаяся в том, что земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый единым объектом недвижимости, а улучшения на ней - это вклад в стоимость. При этом главной задачей является нахождение такой стратегии улучшений, которая обеспечила бы наибольшую остаточную стоимость земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков применяют следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

³⁶ см. Приложение к настоящему Отчету

- метод предполагаемого использования,
- метод остатка,
- метод капитализации земельной ренты.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков (прав аренды на них), занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

5.1.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков и **прав аренды**, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разре-

зе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

5.1.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на замещение или воспроизводство улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием

укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении затрат на замещение или воспроизводство учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшения качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

5.1.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки **застроенных** земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

5.1.4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5.1.5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых Собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - Собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

5.1.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на

создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода³⁷.

5.1.7. Выбор методов оценки

В таблице 9 представлен анализ факторов для выбора подходов при оценке объекта оценки.

Таблица 9

Выбор методов оценки

Наименование	Возможность применения каждого из подходов	Цели и задачи оценки	Предполагаемое использование результатов оценки	Допущения	Полноту и достоверность исходной информации
Метод сравнения продаж	Для применения этого метода необходимы следующие данные: цена предложения/сделки и площадь сопоставимого объекта, дата предложения/сделки. Проведенный анализ показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений к продаже/сделок с сопоставимыми объектами, на основании этого Оценщиком был сделан вывод, что использование метода сравнения продаж возможно	определение рыночной стоимости	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар»	см. п. 1.7. настоящего Отчета	полная и достоверная информация
Метод распределения	Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. У Оценщика нет возможности определить наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости в виду отсутствия информации о значениях доли земельного участка в стоимости единого объекта. На основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода распределения не возможно				отсутствует информация
Метод выделения	метод может быть реализован для оценки застроенных земельных участков при условии точных характеристик улучшений на участках-аналогах, а также наличия информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта оценки, а такие данные оценщикам не удалось найти в открытых информационных источниках. На основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода выделения не возможно				отсутствует информация
Метод остатка	Несмотря на то, что оцениваемый земельный участок застроен улучшениями, однако, данные улучшения не способны генерировать стабильный поток доходов, и у				не полная информация

³⁷ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

	Оценщика отсутствует возможность определить возможные потоки доходов и расходов, таким образом, использование метода остатка не корректно. На основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода остатка не возможно			
Метод предполагаемого использования	Использование метода предполагает следующую последовательность действий: 1 анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка; 2 составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка; 3 прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка; 4 расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка; 5 оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка. Так как Объект оценки является застроенным, а у Оценщика нет точных характеристик улучшений, расположенных на территории объекта оценки, то определение величины денежных потоков в рамках настоящего Отчета не возможно, на основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода предполагаемого использования не возможно			не полная информация
Метод капитализации земельной ренты	Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Изучив информацию, представленную на открытом рынке, оценщику не удалось найти данных о сдаче аналогичных объекту оценки земельных участков в аренду, на основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода капитализации земельной ренты не возможно			отсутствует информация
Выводы:	Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что в рамках настоящего Отчета возможно применение только сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж, так как данный метод наиболее полно учитывает цель оценки и имеющуюся информацию			

5.2. Отказ от применения подходов при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка также используются в методе остатка и методе выделения. Но Оценщик обосновано отказался от применения этих методов в рамках сравнительного подхода. В итоге Оценщик принял решение полностью отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход. Условиями применения доходного подхода являются:

1. Возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.
2. Получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования

Возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

По мнению оценщика, отсутствует возможность использования при оценке рыночной стоимости земельных участков метода остатка, так как оцениваемые земельные участки не застроены улучшениями, способными генерировать достаточно стабильный поток доходов, и у Оценщика отсутствует возможность определить вероятные потоки доходов и расходов, таким образом, корректное использование метода остатка не представляется возможным.

Получение земельной ренты от оцениваемых земельных участков – величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка по рыночной арендной ставке. Изу-

чив информацию, представленную на открытом рынке, оценщику не удалось найти данных о сдаче аналогичных объекту оценки земельных участков в аренду. Таким образом, данный метод не может быть применен. Поэтому метод капитализации земельной ренты, относящийся к доходному подходу, не был применен в расчетах.

Выше была рассмотрена возможность применения тех или иных методов при оценке земельного участка. В том числе приведено обоснование невозможности применения метода предполагаемого использования и остатка.

Учитывая вышесказанное, Оценщиком было принято решение об отказе применения доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был реализован **сравнительным подходом (методом сравнения продаж)**.

5.3. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)

В рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка использовался **сравнительный подход – метод сравнения продаж**. При применении этого метода рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что рыночная стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектами оценки. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение метода прямого сравнения продаж в большинстве случаев включает следующие этапы:

- Анализ рыночной среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по региону, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов недвижимости.
- Выбор единиц сравнения объектов.
- Расчет корректировок и обоснование отказа от использования некоторых корректировок.
- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

5.3.1. Выбор объектов-аналогов

Метод сравнения продаж основывается на прямом сравнении объектов оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу³⁸.

Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Экспресс» Иркутского района Иркутской области и по данным информации базы интернет, были выявлены объекты, основные характеристики которых схожи с характеристиками оцениваемого земельного участка. Из всего объема предложений к продаже земельных участков, представленных в таблице 5, в качестве объектов-аналогов были выбраны все выявленные предложения. Характеристики выбранных объектов-аналогов представлены в таблице 10.

Таблица 10

Характеристики выбранных объектов-аналогов

Дата	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м. земельного участка, руб.	Цена земельного участка, руб.	Источник информации
04.05.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	900	222	200 000	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_703037171
05.05.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	1 000	120	120 000	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1000865661

³⁸ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

16.03.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	1 000	289	289 000	http://invest38.ru/lands/26034
07.03.2017	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	1 010	332	335 000	http://invest38.ru/lands/24142

В таблице 11 представлен сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 11

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Переданные права анализ	собственность	собственность равное	собственность равное	собственность равное	собственность равное
Условия финансовых расчетов анализ	по текущей стоимости денег	по текущей стоимости денег равное	по текущей стоимости денег равное	по текущей стоимости денег равное	по текущей стоимости денег равное
Условия продажи анализ	рыночные	рыночные равное	рыночные равное	рыночные равное	рыночные равное
Вид передаваемых прав	собственность	собственность равное	собственность равное	собственность равное	собственность равное
Категория земель анализ	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов равное	земли населенных пунктов равное	земли населенных пунктов равное	земли населенных пунктов равное
Назначение (разрешенное использование) анализ	для ведения садоводства	для ведения садоводства равное	для ведения садоводства равное	для ведения садоводства равное	для ведения садоводства равное
Месторасположение анализ	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс"	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс" равное	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс" равное	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс" равное	Иркутская область, Иркутский район, СНТ "Экспресс" равное
Сделка/предложение анализ	условно реализован	предложение не равно	предложение не равно	предложение не равно	предложение не равно
Дата оценки/предложения анализ	11.05.2017	04.05.2017 сопоставимые	05.05.2017 сопоставимые	16.03.2017 сопоставимые	07.03.2017 сопоставимые
Масштаб (площадь) анализ	1 000	900 не равно	1 000 не равно	1 000 не равно	1 010 не равно

5.2.1. Описание корректировок

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения объектов недвижимости, которые должны анализироваться в обязательном порядке. К ним относятся:

- вид объекта недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объекта недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объекта недвижимости.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

1. **Процентные корректировки** всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся **денежные корректировки**, последовательность которых не имеет значения.
3. Если корректировки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как **абсолютные денежные**, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения **1 кв.м.** площади, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке недвижимости, как правило, указывается цена и площадь земельного участка, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

5.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

В данном случае при использовании метода прямого сравнения продаж для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на переданные права.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.
2. **Корректировка на условия финансовых расчетов** при приобретении недвижимости. Возможными вариантами расчетов являются:
 - на дату продажи собственными средствами покупателя;
 - привлечение покупателем кредитных ресурсов;
 - ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.

Корректировка во всех случаях отсутствует, так как расчет произведен по текущей стоимости денег на дату продажи.

3. **Корректировка на дату оценки.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки не применялась.
4. **Корректировка на категорию земель.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, поэтому данная корректировка не применялась.
5. **Корректировка на разрешенное использование (назначение).** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, поэтому данная корректировка не применялась.
6. **Корректировка на объем инженерных коммуникаций.** Оцениваемый земельный участок и все выбранные объекты-аналоги, расположены в непосредственной близости и имеют одинаковый объем инженерных коммуникаций. Так как оцениваемый земельный участок и все выбранные объекты-аналоги, имеют одинаковый объем инженерных коммуникаций, данная корректировка оценщиком не вносилась.

5.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах

В связи с тем, что незначительные отличия по основным характеристикам между объектом оценки и объектами-аналогами, то рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки была определена как среднеарифметическое значение от скорректированных цен объектов-аналогов с учетом применения только корректировки на торг.

Расчет корректировок при определении рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка по методу прямого сравнения продаж:

1. **Корректировка на торг.** В результате проведенного анализа рынка было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. В рамках настоящего Отчета скидка на торг была принята на основании данных, предложенных Справочнике оценщика недвижимости – 2016, Том 3 - «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А., Крайникова Т.В. Шкала рекомендуемых значений скидок на торг. Шкала рекомендуемых значений скидок на торг, согласно вышеуказанного источника информации, представлена в таблице 12.

Таблица 12

Шкала рекомендуемых значений скидок на торг

Скидки на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
Земельные участки под МЖС	12,7%	12%	13,3%
Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, величина скидки на торг была принята на уровне **8,2%**, как среднее значение скидки на торг, для земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), поскольку из всех предложенных групп земельных участков – эта группа наиболее сопоставима по количественным и качественным характеристикам, а так же по коммерческой привлекательности с объектом оценки.

2. **Корректировка на масштаб (площадь).** В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и выбранные объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основании данных, предложенных компанией предложенные компанией ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том III Земельные участки», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. В качестве элемента сравнения были выбраны земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), поскольку из всех предложенных групп земельных участков – эта группа наиболее сопоставима по количественным и качественным характеристикам, а так же по коммерческой привлекательности с объектом оценки. Ниже, представлен график зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, приведенный на стр. 186.

График 1

График зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2,7674 \times S^{-0,139}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей