МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Р.М. Сиразетдинов, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

для подготовки курсового проекта
«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство»

Казань
2018

УДК 69.003.12
ББК 65.315
С40

Сиразетдинов Р.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д.

С40 Учебно-методическое пособие для подготовки курсового проекта «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство» / Р.М. Сиразетдинов, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. – Казань: Изд-во Казанск. гос. архитект.-строит. ун-та, 2018. – 63 с.

Печатается по решению Редакционно-издательского совета Казанского государственного архитектурно-строительного университета

В учебно-методическом пособии изложены цель, задачи, структура, порядок выполнения курсового проекта. Данная разработка окажет большую практическую помощь студентам при выполнении курсового проекта по дисциплине «Общая теория судебной экспертизы».

Работа подготовлена на кафедре «Экспертизы и управления недвижимостью».

Рецензент
Директор ООО «СУДЭКС»
И.Д. Прутов

УДК 69.003.12
ББК 65.315

© Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2018

© Сиразетдинов Р.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д., 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общая характеристика курсового проекта 4
2. Объем и структура курсового проекта 5
3. Требования к оформлению курсового проекта 12
4. Критерии оценки курсового проекта 18
5. Рекомендуемый список литературы, в рамках курсового проекта «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» 18
Библиографический список 20
Приложение А 21
Приложение Б 22
Приложение В 23
Приложение Г 31
Приложение Д 56

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Курсовой проект является важным элементом учебного процесса, предусмотрен учебным планом.

Курсовой проект является результатом самостоятельного труда студента по выбранной теме. Выполнение курсового проекта (работы) позволяет закрепить полученные знания, умение работать с литературой, проводить анализ основных технико-экономических показателей, делать выводы и обосновывать предложения по тем или иным направлениям.

Учебно-методическое пособие разработано для студентов, обучающихся по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство» и призвано помочь студенту более глубоко изучить теоретические и практические вопросы, связанные с изучаемой дисциплиной, законодательно-правовые и нормативные документы в данной области, выработать навыки анализа статистических и аналитических данных, разработки предложений по совершенствованию практики решения рассматриваемых проблем.

Курсовой проект – это работа, выполняемая студентом в сроки, предусмотренные учебным планом, ограниченная предметной областью изучаемой учебной дисциплины, а также дисциплин, логически предшествующих ей, предполагающая анализ проблемной ситуации, генерацию возможных путей ее разрешения, обоснование рационального варианта решения, выполнение расчетных, исследовательских, конструкторских, технологических работ.

Каждый курсовой проект ориентирован на развитие у студента определенной части профессиональных навыков и умения творчески решать практические задачи. По результатам выполнения курсового проекта оформляется экспертное заключение, структура, и объем которой устанавливаются кафедрой, исходя из характера проекта и учебной дисциплины, а также времени, отводимого на самостоятельную работу студентов по данной дисциплине.

Основная цель выполнения курсового проекта (работы) заключается в закреплении, углублении и систематизации полученных студентами теоретических знаний в процессе изучения экономических дисциплин, развитии практических навыков анализа технико-экономических показателей, выбора наиболее рациональных путей решения отдельных экономических проблем, возникающих в области изучаемого предмета.

При написании курсового проекта используются знания в области изучаемой дисциплины и смежных областей, законодательные акты и постановления правительства, нормативно-методические документы министерств, ведомств и предприятий.

2. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Курсовой проект оформляется в виде экспертного заключения, в соответствии с Федеральным законом от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Рекомендуемая структура экспертного заключения включает в себя следующие основные части и разделы.

Титульный лист

Определение на производство судебной экспертизы

Подписка эксперта

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Вводная часть

2. Исследовательская часть

2.1. Процедуры и методы проведения экспертизы

2.2. Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперты руководствовались при разрешении поставленных вопросов

2.3. Результаты исследования

2.3.1. Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка

2.3.1.1. Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

2.3.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

2.3.2. Оспаривание кадастровой стоимости объекта капитального строительства

2.3.2.1. Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

2.3.2.2. Обследование объекта капитального строительства (схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера, описание, фотографии дефектных участков и пр.) С выполнением чертежей планов этажей с размерами, полученными в результате обмеров

2.3.2.3. Определение физического износа конструктивных элементов и объекта капитального строительства

2.3.2.4. Оценка категории технического состояния несущих конструкций, объекта капитального строительства

2.3.2.5. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

3. Выводы

4. Список использованных источников

Приложение

Примерный объем в машинописных страницах, составляющих курсового проекта, представлен в табл. 1.

Таблица 1

Рекомендуемый объем структурных элементов курсового проекта

Наименование частей проекта	Кол-во страниц
Титульный лист	1
Определение на производство судебной строительной экспертизы	1
Подписка эксперта	1
ОГЛАВЛЕНИЕ	1
1. Вводная часть	2-5
2. Исследовательская часть	
2.1. Процедуры и методы проведения экспертизы	1-2
2.2. Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперты руководствовались при разрешении поставленных вопросов	1-2
2.3. Результаты исследования	15-40
3. Выводы	1-2
4. Список использованных источников	Без ограничений
Приложения	Без ограничений

Титульный лист курсового проекта (работы) оформляется по установленному образцу.

Определение на производство судебной строительной экспертизы оформляется на основании определения о назначении судебной строительной экспертизы.

Подписка эксперта является обязательной составляющей экспертного заключения, содержит права и обязанности эксперта. В данном разделе экспертного заключения эксперт подтверждает своей подписью осведомленность об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждены.

В **оглавлении** приводятся наименования структурных частей проекта, глав и параграфов его основной части с указанием номера страницы, с которой начинается соответствующая часть, глава, параграф.

Вводная часть содержит основную информацию идентифицирующую объект экспертизы. Пример оформления представлен в табл. 2.

Таблица 2

Вводная часть курсового проекта

1. Время и место производства судебной экспертизы	
2. Основания производства судебной экспертизы	
3. Сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу	
4. Сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы	
5. Предупреждение эксперта в соответствии с законодательством РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения	
6. По гражданскому делу назначена судебная экспертиза, в соответствии с которой перед экспертом поставлены следующие вопросы	
7. Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы	
8. Сведения об участниках процесса, присутствующих при производстве судебной экспертизы	

Исследовательская часть включает в себя два подраздела **Процедуры и методы проведения экспертизы** и **Справочные материалы, и нормативные документы, которыми эксперты руководствовались при разрешении поставленных вопросов**. **Процедуры и методы проведения экспертизы** заключаются в непосредственном выборе и описании методов проведения экспертизы.

Согласно методике решения аналогичных экспертных задач, сводятся к следующим этапам:

- исследование материалов гражданского дела;

- организация и проведение экспертного осмотра (натурных исследований);

- обработка данных, полученных в результате проведения осмотра (земельного участка);

- определение соответствия отчета № 10046 от 24 апреля 2017 года требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- проверка обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверка соответствия выполненного в отчете № 10046 от 24 апреля 2017 года расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;

- обработка полученных в результате исследования материалов дела данных по объекту;

- составление экспертного заключения.

Подраздел **Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных судом вопросов,** содержит основной перечень нормативно-правовой документации, используемой в ходе составления экспертного заключения.

В разделе **Результаты исследования** содержится теоретическая, графическая и расчетная составляющие, необходимые для корректного ответа на поставленные судом вопросы, в соответствии с нормативно-правовой документацией.

Данный раздел состоит из следующих подразделов.

1. Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка. Одним из вопросов суда в рамках оспаривания кадастровой стоимости земельного участка является: «Соответствует ли отчет №… от … об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью … по инициативе…, согласно которому рыночная стоимость земельного участка (категория земель: …, разрешенное использование: …) площадью … квадратных метров, расположенного по адресу: …, имеющего кадастровый номер …, по состоянию на … составила … рублей, требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа,

осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности?» Для ответа на поставленный судом вопрос необходимо произвести экспертизу отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Вторым вопросом суда в рамках оспаривания кадастровой стоимости земельного участка является: «Какова действительная рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером … по состоянию на …?» Для ответа на поставленный судом вопрос необходимо определить рыночную стоимость земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

2. Оспаривание кадастровой стоимости объекта капитального строительства

Одним из вопросов суда в рамках оспаривания кадастровой стоимости объекта капитального строительства является: «Соответствует ли отчет общества с ограниченной ответственностью … № … от …, согласно которому рыночная стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером … по состоянию на … составила … рублей, требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности?» Для ответа на поставленный судом вопрос необходимо произвести экспертизу отчета об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

2.1. Обследование объекта капитального строительства (схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера, описание, фотографии дефектных участков и пр.) С выполнением чертежей планов этажей с размерами, полученными в результате обмеров.

В ходе визуального обследования производятся обмеры исследуемого здания, выполняются планы этажей, выявляются явные/видимые дефекты и повреждения, нарушения в эксплуатации сооружений, а также возможные результаты негативного воздействия различных природных факторов на объекты строительства. Все результаты фиксируются – для дальнейшей их обработки. На основании визуального осмотра здания/сооружения по результатам обследования специалистами составляются специальные формуляры – дефектные ведомости.

Работы по инструментальному виду обследования строительных конструкций должны проводиться в соответствии с ГОСТ 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга

технического состояния» и СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

2.2. Определение физического износа конструктивных элементов и объекта капитального строительства.

Определение физического износа методом технической экспертизы осуществляется на основании «Правил оценки физического износа зданий», ВСН 53-86р, а также по результатам проведенного визуального обследования исследуемого объекта. Алгоритм расчета физического износа методом технической экспертизы следующий.

– На основе визуального обследования составляется дефектная ведомость конструктивных элементов с описанием признаков физического износа конструкций здания.

– Определяется физический износ каждого конструктивного элемента исследуемого объекта в соответствии с ВСН 53-86.

– Рассчитывается удельный вес износа каждого конструктивного элемента исследуемого объекта путем умножения физического износа элемента на удельный вес стоимости элемента в общей стоимости объекта-аналога.

– Физический износ исследуемого объекта рассчитывается как отношение средневзвешенного износа к полученной сумме удельных весов конструктивных элементов, присущих оцениваемому объекту.

2.3. Оценка категории технического состояния несущих конструкций, объекта капитального строительства

Категория технического состояния характеризует степень эксплуатационной пригодности несущей строительной конструкции или здания в целом, а также грунтов их основания, установленную в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик элемента.

Установление категорий технического состояния несущих конструкций, зданий, включая грунтовое основание, в рамках данного подраздела производят на основании результатов обследования и поверочных расчётов.

Нормативное техническое состояние – это категория технического состояния, при которой количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учётом пределов их изменения.

Работоспособное техническое состояние – это категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях

эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учётом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

Ограниченно работоспособное техническое состояние – это категория технического состояния строительной конструкции или здания в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Аварийное состояние – это категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта

2.4. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

Вторым вопросом суда в рамках оспаривания кадастровой стоимости объекта капитального строительства является: «Какова действительная рыночная стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером … по состоянию на …?» Для ответа на поставленный судом вопрос необходимо определить рыночную стоимость объекта капитального строительства по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Раздел **Результаты исследования** содержит итоговые выводы по результатам проведенной экспертизы.

Список использованных источников является составной частью работы и отражает степень изученности рассматриваемой проблемы. Количество источников в списке определяется студентом самостоятельно, для курсового проекта их рекомендуемое количество от 15 до 30. При этом в списке обязательно должны присутствовать источники, изданные в последние 3 года, а также ныне действующие нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, рассматриваемые в проекте.

В **приложения** следует относить вспомогательный материал, который при включении в основную часть работы загромождает текст (таблицы вспомогательных цифровых данных, инструкции, методики, формы отчетности и других документов и т.п.).

3. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Курсовой проект может быть выполнен в рукописном виде или печатным способом на компьютере и принтере на одной стороне листа формата А4 (210х297 мм) с использованием шрифта Times New Roman Cyr № 14 (высота букв, цифр и других знаков – не менее 1,8 мм) и с межстрочным интервалом со значением множителя 1,2.

Цвет шрифта в тексте должен быть черным. Написание шрифта пояснительной записки – нормальное, без эффектов и без изменения начертания, межбуквенных интервалов, масштаба (за исключение особо оговоренных моментов), рис. 1.

Текст расчетно-пояснительной записки следует печатать, соблюдая следующие размеры полей: левое – 30 мм, правое – 15 мм, верхнее – 25 мм и нижнее – 20 мм.

Абзацы в тексте следует начинать с абзацного отступа (красной строки), равного 12 мм. Пустые интервалы и разрывы между абзацами не допускаются. Пустое пространство в пределах одной страницы не должно занимать по высоте более чем 10 строк текста.

Первым листом курсового проекта является титульный лист.

Все листы, начиная с титульного и приложения, входящие в состав расчетно-пояснительной записки должны иметь сквозную нумерацию страниц. Нумерация страниц выполняется вверху справа страницы с использованием шрифта Times New Roman, размера 12 пт, и имеющего нормальное начертание без применения каких-либо эффектов.

Нумерацию листов можно произвести вручную, но аккуратно и черным цветом в правом верхнем углу листа.

Нумерацию листов проставляют, начиная с листа с «Определение на производство судебной строительной экспертизы». Номер листа с «Определение на производство судебной строительной экспертизы» – 2.

Разделы должны иметь порядковые номера, обозначенные арабскими цифрами, в пределах всей работы и каждый раздел должен начинаться с новой страницы. После номера раздела ставится точка. Разделы «Определение на производство судебной строительной экспертизы», «Подписка эксперта», «ОГЛАВЛЕНИЕ», «Приложения» не нумеруются и записываются с выравниванием по центру. Текст названия раздела выполняется строчными буквами, первая буква – прописная. Переносы в названии раздела не допускаются. После названия раздела точка не ставится.

Разделы выполняются шрифтом Times New Roman, размером 14 пт и имеющим жирное начертание (без других эффектов).

Параметры абзаца для раздела следующие:

- абзацный отступ (красная строка) – 12 мм;

- выравнивание текста – влево;

- межстрочный интервал – множитель 1,2;

- интервал между абзацем, на котором располагается раздел и следующим за ним текстом – 18 пт.

Подразделы выполняются шрифтом Times New Roman, размером 14 пт, и имеющим жирное начертание (без других эффектов).

Текст названия раздела выполняется строчными буквами, первая буква – прописная. Переносы в названии подраздела не допускаются.

Параметры шрифта и страницы ВКР приведены на рис. 1.

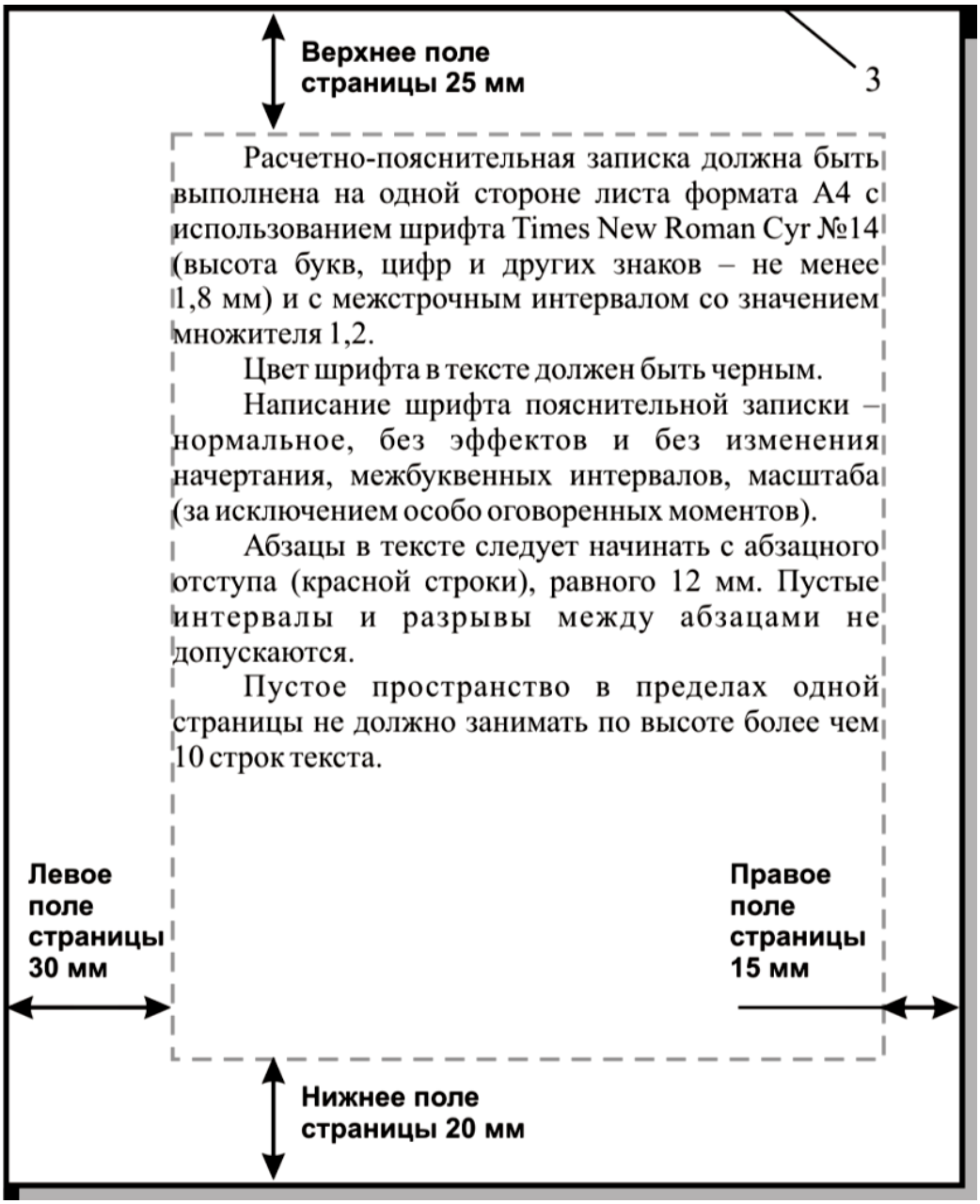

Рис. 1. Параметры шрифта и страницы ВКР

Если в тексте пояснительной записки приводятся перечисления, то их оформляют в виде Списков.

Списки могут быть или маркированными, или нумерованными.

В случае маркированного списка перед каждым элементом списка ставится маркер – дефис.

Предложение в списке начинается со строчной буквы.

После окончания каждого элемента списка (перечисления) ставится точка с запятой, после последнего элемента перечисления – точка.

В случае нумерованного списка каждый элемент списка выполняется под отдельным номером, выполненным арабскими цифрами. При этом не допускается оформлять списки с простановкой точки после номера (например: 1. , 2. и т.д.). Вместо точки допускается ставить скобки – то есть 1) или 2) и т.д.

Возможно применение и многоуровнего списка, состоящего из перечисления, представляющего из себя комбинацию из маркированного и нумерованного списка.

Остальные требования к оформлению списков идентичны требованиям к оформлению текста (абзацные отступы, шрифты и т.д.).

В табл. 3 приведен пример правильного и неправильного оформления списков.

Таблица 3

Примеры оформления списков

Неправильно	Правильно
Основные элементы железобетонной конструкции приведены ниже: 1. Арматурная сетка, 2. Закладные детали, 3. Заполнитель (бетон).	Основные элементы железобетонной конструкции приведены ниже: 1) арматурная сетка; 2) закладные детали; 3) заполнитель (бетон).
Основные элементы железобетонной конструкции приведены ниже: 1) Арматурная сетка. 2) Закладные детали. 3) Заполнитель (бетон).	Основные элементы железобетонной конструкции приведены ниже: – арматурная сетка; – закладные детали; – заполнитель (бетон).

Иллюстрации могут быть расположены как по тексту, так и в приложении.

Все иллюстрации и рисунки должны иметь нумерацию. Их можно нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией (за исключением иллюстраций приложений), но обычно рекомендуется нумеровать иллюстрации в пределах раздела, например: «Рис. 1.3», т.е. 1 раздел, 3 рисунок.

Иллюстрации должны иметь наименование, которое должно располагаться под иллюстрацией.

Подписи иллюстраций оформляются по центру, без абзацного отступа, шрифтом Times New Roman 12.

Для того чтобы зрительно отделить подпись иллюстрации от основного текста, до и после нее оставляется интервал 18 пт. В подпись рисунка при необходимости могут быть приведены пояснительные данные. Пример оформления подписи к рисунку показан на рис. 2.

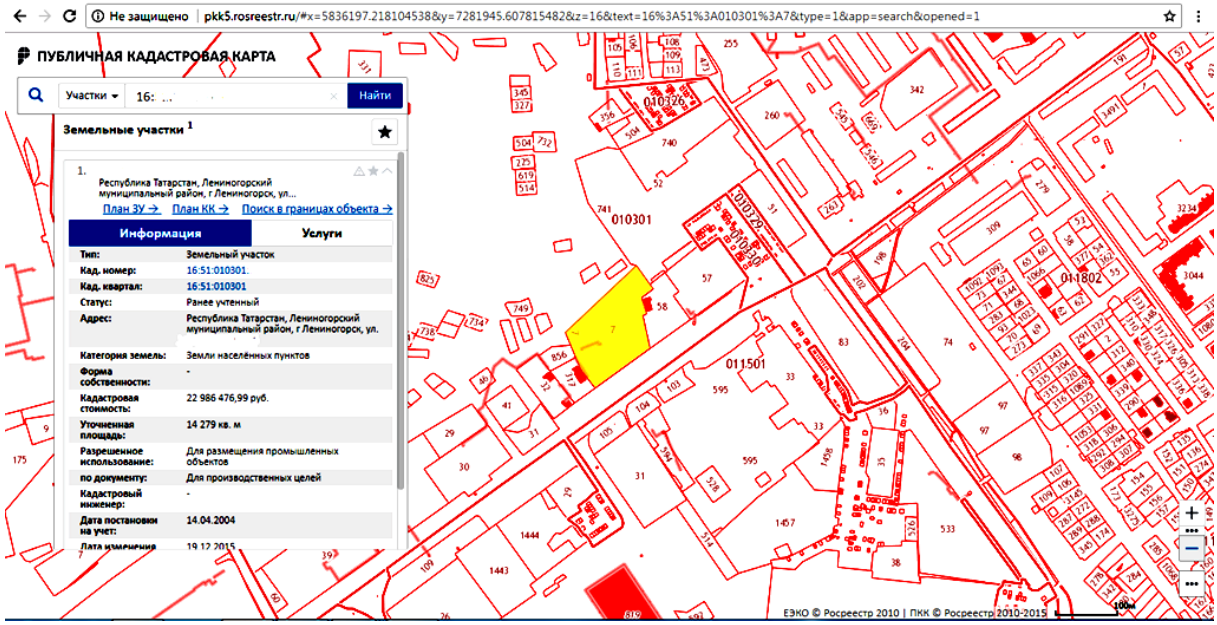

Рис. 2. Местоположение земельного участка, площадью … кв.м, кадастровый номер …, расположенного по адресу: … на публичной кадастровой карте

Ссылки на иллюстрации в тексте обязательны и приводятся по типу: «в соответствии с рис. 2.4», «(рис. 1.2)», «(см. рис. 3.1)».

Приложение – рекомендуется оформление иллюстраций и рисунков на отдельных листах, следующих за непосредственными ссылками на них. В этом случае исключаются ошибки, связанные с совместным форматированием текстовых и графических файлов.

Таблицы применяют для лучшей наглядности и удобства сравнения показателей. Наименование таблицы, при его наличии, должно отражать ее содержание, быть точным, кратким.

Таблицу следует располагать в отчете непосредственно после текста, в котором она упоминается впервые, или на следующей странице.

Каждая таблица должна быть обозначена в документе надписью «Таблица №», выровненной над правым краем таблицы и выполненной шрифтом Times New Roman 14 пт, нормального начертания без эффектов.

Для того чтобы зрительно отделить надпись от текста, идущего перед ним, между ними ставится интервал между абзацами равный 12 пт.

После обозначения таблицы обязательно ставится ее название. Название таблицы следует выполнять строчными буквами (кроме первой прописной) шрифтом Times New Roman 14, начертание текста нормальное, со следующими параметрами:

– абзацный отступ (красная строка) – отсутствует;

– выравнивание – по центру

– интервал до и после абзаца с названием таблицы – 6 пт.

Таблицу с большим числом строк допускается переносить на другой лист (страницу).

Таблицу, перенесенную на другой лист (страницу), предваряют словами «окончание таблицы» (в случае, если таблица кончается на этом листе) или словами «продолжение таблицы» (в случае, если таблица переходит еще на следующий лист). Надпись выполняется строчными буквами шрифтом Times New Roman №14 и после нее указывают номер таблицы. Также в случае, если таблица перешла на другую страницу, вместо шапки таблицы можно вставлять строку, в которой указаны номера столбцов таблицы (аналогично предыдущему абзацу).

Пример оформления таблицы на одной странице приведен в табл. 4.

Таблица 4

Эксплуатация зданий и сооружений

Номер	Наименование	Площадь, кв.м
1	Охрана	16
2	ТП, ГРП	11,6
3	Административно-складской комплекс	200

Уравнения и формулы следует выделять из текста в отдельную строку.

Формулы нумеруются арабскими цифрами либо сквозной нумерацией по всей работе.

Обозначение формулы записывают на уровне формулы справа в круглых скобках. На все формулы по тексту должны быть даны ссылки вида: см. формулу (1), в формуле (2.5) и т.д.

Выше и ниже каждой формулы должно быть оставлено не менее одной свободной строки или же в редакторе Word в свойствах этой строки в меню Абзац ставятся интервалы перед и после абзаца, равные 18 пт. Целью этого является улучшение восприятия формулы на фоне остального текста.

Пример правильного оформления формулы в тексте приведен на рис. 3.

$$\Phi_{ср} = \Phi_{нач} + \sum_{i=1}^{n} \frac{\Phi_{введ} * n_1}{12} - \sum_{i=1}^{z} \frac{\Phi_{выб} * n_2}{12}, \qquad (1)$$

где $\Phi_{нач}$ – стоимость ОПФ на начало планируемого периода (*руб.*);

$\Phi_{введ}$ – стоимость вновь введенных в течение года основных фондов (*руб.*);

$\Phi_{выб}$ – стоимость выбывших в течение года основных фондов (*руб.*);

n_1 – количество полных месяцев, в течение которых основные фонды находились в эксплуатации (*месяцев*);

n_2 – количество полных месяцев со дня выбытия основных фондов до конца года (*месяцев*);

k, z – количество видов вновь введенных и выбывающих основных фондов соответственно.

Рис. 3. Пример оформления формул с расшифровкой

Список использованных источников должен формироваться в алфавитном порядке по фамилии авторов. Литература обычно группируется в списке в такой последовательности:

1) законодательные и нормативно-методические документы и материалы;

2) специальная научная отечественная и зарубежная литература (монографии, учебники, научные статьи и т.п.);

3) статистические, инструктивные и отчетные материалы предприятий, организаций и учреждений.

Включенная в список литература нумеруется сплошным порядком от первого до последнего названия.

По каждому литературному источнику указывается: автор (или группа авторов), полное название книги или статьи, место и наименование издательства (для книг и брошюр), год издания; для журнальных статей указывается наименование журнала, год выпуска и номер. По сборникам трудов (статей) указывается автор статьи, ее название и далее название книги (сборника) и ее выходные данные.

Приложения следует оформлять как продолжение курсового проекта (работы) на его последующих страницах. Каждое приложение должно начинаться с новой страницы. Вверху страницы справа указывается слово «Приложение» и его номер. Приложение должно иметь заголовок, который располагается по центру листа отдельной строкой и печатается прописными буквами. Приложения следует нумеровать порядковой нумерацией арабскими цифрами. На все приложения в тексте работы должны быть ссылки. Располагать приложения следует в порядке появления ссылок на них в тексте.

4. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Срок сдачи готового проекта (работы) определяется утвержденным графиком. В случае отрицательного заключения руководителя студент обязан доработать или переработать курсовой проект (работу). Срок доработки проекта (работы) устанавливается руководителем с учетом сущности замечаний и объема необходимой доработки.

Курсовой проект (работа) оценивается по четырехбалльной системе.

Оценка «отлично» выставляется за курсовой проек, который носит исследовательский характер, содержит грамотно изложенный материал, с соответствующими выводами и обоснованными предложениями.

Оценка «хорошо» выставляется за грамотно выполненный во всех отношениях курсовой проект при наличии небольших недочетов в его содержании или оформлении.

Оценка «удовлетворительно» выставляется за курсовой проект, который удовлетворяет всем предъявляемым требованиям, но отличается поверхностью, в нем просматривается непоследовательность изложения материала, представлены необоснованные выводы и предложения.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется за курсовой проект, который не носит исследовательского характера, не содержит анализа и практического исследования деятельности объекта, выводы и предложения носят декларативный характер.

Студент, не представивший в установленный срок готовый курсовой проект по дисциплине учебного плана или представивший курсовой проект, который был оценен на «неудовлетворительно», считается имеющим академическую задолженность и не допускается к сдаче экзаменов.

5. РЕКОМЕНДУЕМЫЙ СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ, В РАМКАХ КУРСОВОГО ПРОЕКТА «СУДЕБНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ И СТОИМОСТНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон № 73 от 05 апреля 2001 года «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ.

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р).

8. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.02.2009 № 2 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих».

10. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва).

11. Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва).

12. Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва).

13. Федеральные стандарты оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» (Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 с изменениями от 1 января 2015 г. № 388 г. Москва).

14. Федеральные стандарты оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» (Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года № 238 г. Москва, с изменениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 71 от 20 февраля 2017 г.).

15. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611).

16. Справочник оценщика недвижимости – 2017 под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

17. Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера,

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

18. Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

19. Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

20. Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ГОСТ 7.12–93. Библиографическая запись. Сокращения слов на русском языке. Общие требования и правила. – М., 1993.

2. ГОСТ 7.1–2003. Библиографическая запись. Библиографическое описание документа. Общие требования и правила составления. – М.: Стандартинформ, 2006.

3. Приказ Минобрнауки России от 30.10.2014 № 1419 «Об утверждении федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.04.01 Строительство (уровень магистратуры)» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.11.2014 № 34974).

4. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

5. ГОСТ 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

6. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Образец оформления титульного листа курсового проекта

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики и управления в строительстве
Кафедра «Экспертизы и управления недвижимостью»
Дисциплина «Общая теория судебной экспертизы»

КУРСОВОЙ ПРОЕКТ
Тема «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости»

Выполнил студент _____
Группа_____
Руководитель _____
(Фамилия И.О., должность,
ученая степень, ученое звание)

Дата защиты: «____»_____20____г.

Оценка: _____

Казань 20__ г.

Приложение Б

Образец оформления титульного листа экспертного заключения

«Наименование организации»

УТВЕРЖДАЮ
«Наименование организации»

_____Фамилия И.О.
"__" _____ 2018 г.

Экспертное заключение

по результатам судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы

по гражданскому делу № _____

Определение: Дата, Наименование органа, назначившего судебную экспертизу, номер дела

Исполнитель: Наименовании организации, адрес, телефон

Казань 20 __

Приложение В

Пример оформления пункта 2.3.1.1. Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

Вопрос №1:

1. Соответствует ли отчет № 251234 от 27 сентября 2018 года составленный обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:52:000001:001 по состоянию на 1 января 2015 года составила 474 000 рублей требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности?

Исследовательская часть:

Провести проверку отчета об оценке № 251234 от 27 сентября 2018 года на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Цель:

Определить соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности отчета об оценке № 251234 от 27 сентября 2018 года.

При определении соответствия отчета об оценке № 251234 от 27 сентября 2018 года статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее – ФЗ № 135-ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее – ФСО), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее:

Таблица 1

Результаты проверки отчета об оценке № 251234 от 27 сентября 2018 года на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (–)
1	2	3	4
	I. Общие обязательные требования к отчету об оценке		
1	Дата проведения оценки, дата составления отчета, дата определения стоимости объекта оценки, дата обследования объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	+
2	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст. 11	+
3	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: - в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов	ФСО-3 п.5	+
4	Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6	+
5	Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению	ФСО-1, разд. II	+
6	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	ФСО-3 п. 11	+
7	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.	ФСО-3 п.12	+/-
	II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФСО-3 разд. III	

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (–)
1	2	3	4
	Основные факты и выводы:	ФСО-3 п.8	
8	основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-3 п.8е	+
9	общая информация, идентифицирующая объект оценки		+
10	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		+
11	итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	ФСО-1 п.27	+
12	ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	ФСО-3 п.8е	–
	Основание для проведения оценки	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п. 8е	
13	договор №07678 от 15.09.2018 г.		+
	Задание на оценку:	ФСО-1 п.21, ФСО-3 п.8а	
14	объект оценки	ФСО-1 п. 21а	+
15	права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	ФСО-1 п. 21б	+
16	цель оценки	ФСО-1 п. 21в, ФСО-2 п. 3, № 135-ФЗ ст. 11	+
17	предполагаемое использование результатов оценки	ФСО-1 п. 21г, ФСО-2 п. 4	+
18	вид стоимости	ФСО-1 п. 21д, ФСО-2 п. 5	+
19	дата оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки	ФСО-1 п. 21е, ФСО-1 п. 8, № 135-ФЗ ст. 11	+
20	допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО-1 п. 21ж, ФСО-1 п. 9	+

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (–)
1	2	3	4
	Сведения о заказчике оценки:	ФСО-3 п.8г	
21	организационно-правовая форма		+
22	полное наименование		+
23	основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дата присвоения ОГРН		+
24	местонахождение		+
	Сведения об оценщике:	ФСО-3 п.8г	
25	фамилия, имя, отчество оценщика		+
26	местонахождение оценщика	ФЗ-135 ст. 11	+
27	номер контактного телефона	ФСО-3 п. 8г	+
28	почтовый адрес	ФСО-3 п. 8г	+
29	адрес электронной почты	ФСО-3 п. 8г	+
30	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п. 8г	+
31	сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе о независимости такого юридического лица и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности	ФСО-3 п. 8г	+
32	информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	ФСО-3, п.8д.	+
33	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ФСО-3 п.8в, ССО РОО	+
34	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст. 11	+
35	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО-3 п.8ж, ФЗ-135 ст. 11	+
	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8б	

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (–)
1	2	3	4
36	Федеральные стандарты оценки (ФСО)		+
37	Стандарты и правила ССО РОО 2015		+
38	Принятые при проведении оценки объекта оценки Допущения	ФСО-3 п. 8в, ФСО-1 п. 9, ФЗ-135 ст. 11	+
	III. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8ж	
	Сведения:		
39.	об имущественных правах		+
40	об обременениях, связанных с объектом оценки		+
41	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		+
42	об износе		
43	об устареваниях		+
44	Информация о текущем использовании объекта оценки		+
45	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
46	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	ст. 11 ФЗ-135, ФСО-3 п.8ж	
47	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость и обоснование значений или диапазонов значений	ФСО-3 п.8з	+

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (–)
1	2	3	4
48	При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актов Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации)	ФСО-4 п.10	+
	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.	ФСО-3 п.8и, ФЗ-135 ст. 11	
	Доходный подход	ФСО-3 п.8и	
49	обоснование выбора подходов		
50	обоснование выбора методов		
51	последовательность определения стоимости объекта оценки		
52	наличие соответствующих расчетов		
53	согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	ФСО-1 п. 25	
54	границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)		
55	описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		
	Затратный подход	ФСО-3 п.8и	
56	обоснование выбора подходов		
57	обоснование выбора методов		
58	последовательность определения стоимости объекта оценки		
59	наличие соответствующих расчетов		

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (–)
1	2	3	4
60	согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	ФСО-1 п. 25	
61	границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)		
62	описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		
	Сравнительный подход	ФСО-3 п.8и	
63	обоснование выбора подходов		+
64	обоснование выбора методов		+
65	последовательность определения стоимости объекта оценки		+
66	наличие соответствующих расчетов		+
67	согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	ФСО-1 п. 25	
68	границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)	ФСО-1 п. 25	
69	описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		+
70	**Согласование результатов**	ФСО-1 п.25, ФСО-3 п.8к	
71	Описание процедуры согласования.		+
72	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)		
	Прочее		
	Приложения	ФСО-3 п.10	+
	Копии документов:		

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (–)
1	2	3	4
73	устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
74	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		+
75	документов технической инвентаризации		+
76	заключения специальных экспертиз		
77	другие документы по объекту оценки (при их наличии)		

Ответ на 1 вопрос:

В соответствии с ФСО-3 п. 12 *«Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии».*

В нарушение указанной нормы, приложенные к отчету об оценке документы, представленные заказчиком, не заверены в установленном порядке.

В соответствии с ФСО-3 п. 8 е) *«основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:*

- *основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;*
- *общая информация, идентифицирующая объект оценки;*
- *результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;*
- *итоговая величина стоимости объекта оценки;*
- *ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости*»

В нарушение указанного требования в разделе основных фактов и выводов отчета об оценке отсутствуют ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Представленный отчет № 251234 от 27 сентября 2018 года **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Приложение Г

Пример оформления пункта 2.3.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

Анализ рынка объекта исследования и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Ниже экспертом проведен анализ цен предложений о продаже земельных участков производственного назначения в г. Набережные Челны по состоянию на 01.01.2015 г.

Анализ был проведен на основе следующих архивах Интернет-ресурсов (табл. 2).

Таблица 2

Наименование	Источник получения
Сведения о рыночных ценах (ценах предложений)	Архивный интернет сайт: avito.io

Обзор рынка земельных участков производственного назначения в г. Набережные Челны по состоянию на 01.01.2015 г. приведен в табл. 3.

В результате анализа, проведенного экспертом, установлено, что цена 1 кв.м земельного участка под производственную застройку в г. Набережные Челны, по состоянию на 01.01.2015 г. составляет от 100 до 1953,1 руб. Среднерыночная цена 1 кв.м земельного участка под производственную застройку в г. Набережные Челны, по состоянию на 01.01.2015 г. составляет 710,7 рублей.

Наибольшую цену 1 кв.м имеют земельные участки, имеющие более выгодное месторасположение, ж/д ветку, выезд на крупные автомагистрали, круглогодичные подъездные пути, инженерные коммуникации.

В качестве аналогов были выбраны наиболее сопоставимые с исследуемыми объектами земельные участки, схожие по месторасположению, виду разрешенного использования.

Далее в табл. 4 представлена выборка, земельных участков, использованных в качестве объектов-аналогов.

Таблица 3

Обзор рынка земельных участков производственного назначения в г. Набережные Челны по состоянию на 01.01.2015 г.

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
1	Республика Татарстан, г. Набережные Челны	Земельный участок 1Га, БСИ, под производственную базу или складские помещения. Аренда 49 лет, хорошие подъездные пути. Торг	4 000 000	10 000,0	400,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_404200923
2	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, в районе гараж 500	Продается зем.участок площадью 2 га, в районе Гараж 500. Разрешенное использование: под промышленно-производственную базу. Кад. номер: 16:52:090104:161. На участке есть все коммуникации, рядом проходят ж/д пути. Реальному покупателю разумный торг	4 200 000	20 000,0	210,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_198232650
3	Республика Татарстан, г. Набережные Челны	Продается земельный участок площадью 36 соток, в аренде на 49 лет, под производство и складские помещения, в черте города. Так же большой выбор земельных участков в пригороде и в городе Набережные Челны для индивидуального жилищного строительства и строительство коммерческих объектов (Азьмушкино, Б. Шильна, Бетьки, Биюрган, Ильбухтино, Кулушево, М алая Шильна, Суровка, Новотроицк, Мусабай Завод, Сосновый Бор, Калмаш, Старые Ереклы, Старое Абдулово, и др. н.п.). Профессиональное содействие в любых операциях с недвижимостью: помощь в	4 500 000	3 600,0	1 250,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_393414625

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
		покупке, продаже, обмене, сдаче в аренду; юридическое сопровождения сделки; содействие в государственной регистрации сделки; оформление любых документов по сделке. Realestate-shop@bk.ru. www. realestate-shop@bk.ru. За подробной информацией вы можете подойти в офис, расположенный в городе Набережные Челны, улица Академика Рубаненко, 6 (Н.г. 1/07) 4 под., 4 этаж офис 8				
4	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, в районе завода Двигателей	Продаю земельный участок 3747 кв.м в районе завода Двигателей. Разрешенное использование под склады (закрытые); (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности)	5 000 000	3 747,0	1 334,4	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_393873991
5	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, район Вахитовского кольца	Район Вахитовского кольца под производство, склад, Кадастровый номер 16:52:100101:107,16:52:100101:110	1 600 000	1 700,0	941,2	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_364872640
6	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, Промзона	Продаю земельный участок на Промзоне 43 сотки, под производственную базу, в собственности. цена 4500 т.р. тел 89274523933, 89196418165	4 500 000	4 300,0	1 046,5	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_373210447
7	Республика	Продаю 2 земельных участка на Промзоне по	3 650 000	12 500	292,0	naberezhnye_chelny/

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
	Татарстан, г.Набережные Челны, Промзона	1,25 га каждый, под производственную базу, вдоль асфальтированной дороги, коммуникации, имеются фундаменты. цена за 1 участок 3650 т.р. торг уместен! тел. 89274523933, 89196418165				zemelnye_uchastki/uchastok_1.25_ga_promnaznacheniya_373199230
8	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 200 метров от Боровецкого моста	ПРОДАЮ ЗЕМЛЮ РЯДОМ С БЫВШИМ ПОСТОМ ГАИ, 200 МЕТРОВ ОТ БОРОВЕЦКОГО МОСТА, за магазином ЧЕЛНЫ-ХЛЕБ, продажа срочная, торг уместен. Разрешение на строительство имеется на 10 лет. Можно и под базу, производство	1 800 000	1500	1200,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_363559300
9	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, в районе проезда Фабричный	Земельный участок территория БСИ, в районе проезда Фабричный, участок правильной формы, рельеф ровный, огражден по периметру забором, разрешенное использование - строительство производственной базы, подъездные пути до участка, коммуникации: газ, эл-во до 100 кВт, ветка ж/д эксплуатируемая вдоль границы, проект с изысканиями - строительство закрытого склада площадью 1500 кв.м	1 800 000	4 100	439,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_389853544
10	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 200м от М-7 за магазином Эссен	Продаю 2 земельных участка по 1000 кв. м, в собственности, 200м от М-7 за магазином Эссен в городской черте, для размещения производственных площадей и СТО, 800 тыс. каждый	800 000	1 000	800,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_414628086

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
11	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, Автозаборочный проезд	Земельный участок на Автосборочном проезде 1 280 кв.м под производственную базу. О цене всегда можно договориться! При необходимости изменим назначение! 16:52:100101:107 16:52:100101:110 Помогу оформить ипотеку. Клиентам, оформившим у нас ипотеку, предоставляется сниженная процентная ставка от банков партнеров. Возможно без первоначального взноса, подтверждения доходов. За каждого клиента, пришедшего от вас, вознаграждение - 5000 рублей	2 500 000	1 280	1 953,1	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_425866497
12	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, пр. Тозелеш	Земельный участок 50 соток, на первой линии пр. Тозелеш, прямо напротив ТТС. Участок ровный, правильной формы, назначение: под строительство складских и производственных площадей. Идеальное место для бизнеса. Коммуникации все рядом проходят. Есть градостроительный план. Все согласования. Кадастровый номер: 16:52:100303:33 Звоните, торг на месте	2 900 000	4 872	595,2	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_378401236
13	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, 1 автодорога	Земельный участок 5,2 га на 1 автодороге (М7), возле ТД Жилище напротив 19 к-са (ЗЯБ). Назначение: под производственные здания и/или производственно-складскую базу. кадастровый номер: 16:52:080504:392	7 300 000	52 000	140,4	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._promnaznacheniya_418423628
14	Республика Татарстан, г.Набережные	Продам участок 1 га. Промкомзона. От федеральной трассы 800 метров. На границе участка проходит ж/д ветка. Газ,	2 000 000	10 000	200,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._pro

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
	Челны, от федеральной трассы 800 метров	электричество. Цена за 1 га - 2 млн руб. Кадастровый номер: 16:52:09 01 06:189(188)				mnaznacheniya_91239259
15	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, БСИ	Район БСИ, земля в собственности, под производственную базу. 4га=4000000 руб.	4000000	40000	100,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_330358780
16	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, Промышленно-коммунальная зона ОАО КАМАЗ, в границах пересечения автодорог VII и VIII	Продаю земельные участки промышленного назначения от 1 га, стоимостью от 1,5 млн за 1 га в зависимости от расположения. Кадастровый номер 16:52: 100201:172, расположенные на кольце Кузнечного завода, по адресу Промышленно-коммунальная зона ОАО КАМАЗ, в границах пересечения автодорог VII и VIII. Земельные участки в СОБСТВЕННОСТИ	1500000	10000	150,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_360126809
17	Республика Татарстан, г.Набережные Челны, Напротив Автосборочного завода	Участок около автобусной и трамвайной остановки под производственную базу. Напротив Автосборочного завода	1500000	1600	937,5	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_337914282

Таблица 4

Адрес	Текст объявления	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
Республика Татарстан, г.Набережные Челны	Земельный участок 1Га, БСИ, под производственную базу или складские помещения. Аренда 49 лет, хорошие подъездные пути. Торг	4 000 000	10 000,0	400,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_404200923
Республика Татарстан, г.Набережные Челны, в районе проезда Фабричный	Земельный участок территория БСИ, в районе проезда Фабричный, участок правильной формы, рельеф ровный, огражден по периметру забором, разрешенное использование - строительство производственной базы, подъездные пути до участка, коммуникации: газ, эл-во до 100кВт, ветка ж/д эксплуатируемая вдоль границы, проект с изысканиями - строительство закрытого склада площадью 1500 кв.м	1 800 000	4 100	439,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_389853544
Республика Татарстан, г.Набережные Челны, пр. Тозелеш	Земельный участок 50 соток, на первой линии пр. Тозелеш, прямо напротив ТТС. Участок ровный, правильной формы, назначение: под строительство складских и производственных площадей. Идеальное место для бизнеса. Коммуникации все рядом проходят. Есть градостроительный план. Все согласования. Кадастровый номер: 16:52:100303:33 Звоните, торг на месте	2 900 000	4 872	595,2	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_378401236

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)

Колебание цены земельных участков объясняется влиянием различных факторов, уменьшающих или увеличивающих цену.

На цену 1 кв.м земельных участков оказывают влияние следующие факторы.

1. Местоположение.

2. Транспортная доступность земельного участка (близость главных магистралей, ж/д тупиков и станций).

3. Ближайшее окружение.

4. Размер земельного участка.

5. Разрешенное использование участка, возможность изменения варианта использования.

6. Рельеф и форма земельного участка.

7. Наличие проведенных коммуникаций (газопровод, электроснабжение, водопровод, канализация).

8. Наличие подъездных путей, материал, качество, состояние.

9. Наличие улучшений (зданий и сооружений).

10. Наличие правоустанавливающих документов (строительный паспорт на постройки и т.д.).

Из вышеперечисленных характеристик основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- местоположение;
- назначение (категория земель, разрешенное использование);
- размер земельного участка;
- наличие проведенных коммуникаций;
- наличие подъездных путей;
- имущественное право.

Основные подходы, применяемые при оценке земельных участков

В соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

сравнительный подход;

доходный подход;

затратный подход.

Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки земельных участков приведены в табл. 5.

Таблица 5

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящей экспертизы был применен метод сравнения продаж
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из–за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода эксперт считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достоверной рыночной информации о предложениях земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Исходя из предполагаемого использования результатов оценки – пересмотр результатов кадастровой оценки и дальнейшее

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
		внесение их в государственный кадастр, земельный участок оценивается как незастроенный. Оценка, исходя из возможности застройки без учета имеющихся улучшений не применяется, из-за большого количества допущений при расчетах
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным. Исходя из предполагаемого использования результатов оценки, его НЭИ совпадает с текущим использованием. Поэтому использование оцениваемого земельного участка иным способом, отличным от текущего, не рассматривается, а данный метод не применяется

Таким образом, учитывая вышесказанное, при оценке рыночной стоимости земельных участков применялся только метод сравнения продаж сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов осуществлялся на основе выборки представленной в анализе рынка земельных участков.

Проанализировав каждый объект-аналог, экспертом в качестве аналогов были выбраны наиболее сопоставимые с исследуемым объектом земельные участки, схожие по месторасположению, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенному использованию.

Ниже в табл. 6 представлена информация по выбранным объектам-аналогам, из выборки, представленным в анализе рынка недвижимости по состоянию на 01.01.2015 года, что соответствует дате оценки. Копии источника информации представлены в приложении к заключению.

Объекты-аналоги представлены в табл. 6.

Сравнительный анализ земельного участка общей площадью 7 638 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, промкомзона, кадастровый номер 16:52:000001:001 и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен в табл.7.

Таблица 6

Адрес	Текст объявления	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
Республика Татарстан, г. Набережные Челны	Земельный участок 1га, БСИ, под производственную базу или складские помещения. Аренда 49 лет, хорошие подъездные пути. Торг	4 000 000	10 000,0	400,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_404200923
Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе проезда Фабричный	Земельный участок территория БСИ, в районе проезда Фабричный, участок правильной формы, рельеф ровный, огражден по периметру забором, разрешенное использование - строительство производственной базы, подъездные пути до участка, коммуникации: газ, эл-во до 100 кВт, ветка ж/д эксплуатируемая вдоль границы, проект с изысканиями - строительство закрытого склада площадью 1500 кв.м	1 800 000	4 100	439,0	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_389853544
Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Тозелеш	Земельный участок 50 соток, на первой линии пр. Тозелеш, прямо напротив ТТС. Участок ровный, правильной формы, назначение: под строительство складских и производственных площадей. Идеальное место для бизнеса. Коммуникации все рядом проходят. Есть градостроительный план. Все согласования. Кадастровый номер: 16:52:100303:33. Звоните, торг на месте.	2 900 000	4 872	595,2	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_378401236

Таблица 7

Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка общей площадью 7 638 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, промкомзона, кадастровый номер 16:52:000001:001 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
1	2	3	4	5	6
Месторасположение		Республика Татарстан, г. Набережные Челны, промкомзона	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, БСИ	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе проезда Фабричный	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Тозелеш
Источник			naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_404200923	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_389853544	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_378401236
Общая площадь	$м^2$	7 638	10 000,0	4 100,0	4 872,0
Цена предложения	руб.		4 000 000	1 800 000	2 900 000
Цена за ед. общей площади	$руб/м^2$		400,0	439,0	595,2
Имущественные права	*	собственность	в аренде на 49 лет	собственность	собственность
Условия финансирования	*	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	*	типичные	типичные	типичные	типичные
Торг		продажа	предложение	предложение	предложение
Месторасположение	район	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, промкомзона	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, БСИ	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе проезда Фабричный	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Тозелеш

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
1	2	3	4	5	6
Категория земель	*	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу № 13	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу или складские помещения	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство производственной базы	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство складских и производственных площадей
Транспортная доступность	*	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути
Наличие ж/д ветки	*	отсутствует	информация отсутствует	имеется	информация отсутствует
Выход на красную линию	*	внутриквартальное расположение	информация отсутствует	информация отсутствует	вторая линия
Наличие водоснабжения		отсутствует	информация отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие газоснабжения		отсутствует	информация отсутствует	имеется	отсутствует
Наличие электроснабжения		имеется	информация отсутствует	имеется	отсутствует

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения для подхода сопоставимых продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 $м^2$) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

В качестве единицы для сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м земельного участка.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Пояснения к внесению корректировок:

Корректировка на имущественные права

Оценке подлежит право собственности.

Объект-аналог № 1 находится в аренде на 49 лет, для данного объекта требуется ввести повышающую корректировку.

Корректировка на имущественные права принята на основании справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Том 3, 2014 г. Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,86, так как корректировка повышающая, то:

100%*(1/0,86-1) = 16,3%.

Примем корректировку для объекта-аналога № 1 в размере (+16,3%).

Справочник оценщика недвижимости, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014, Л.А. Лейфер основан на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России. Наряду с результатами экспертных исследований в данный том включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным.

Таким образом, данный источник является достоверным, учитывая ретроспективность оценки, отражающий также и рыночные условия рынка.

Информация об имущественных правах на объекты-аналоги № 2 и № 3 были уточнены по телефонным переговорам с продавцами данных земельных участков.

Объект-аналог № 2: Елена тел. +79172741797.

Объект-аналог № 3: Андрей тел. +79272454161.

Объекты-аналоги № 2 и № 3, как и объект исследования, находятся в собственности. Корректировки для данных объектов не требуются.

Корректировка на условия финансирования

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование). Необходим тщательный анализ.

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения, то выявить специфичные условия финансирования не удалось, в силу отсутствия информации. В рамках данного расчета принято, что у всех аналогов, как и объекта исследования, типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на условия продажи

Суть данного элемента сравнения в наличии специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как исследуемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг). Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка на торг принята на основании справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Том 3, 2014 г. Корректирующие коэффициенты по цене предложений земельных участков под индустриальную застройку, среднее значение поправки составляет 9%, корректировка принята в размере (-9%).

Справочник оценщика недвижимости, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014,

Л.А. Лейфер основан на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России. Наряду с результатами экспертных исследований в данный том включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным.

Таким образом, данный источник является достоверным, учитывая ретроспективность оценки, отражающий также и рыночные условия рынка.

Корректировка на местоположение

Одним из главных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является его местоположение. Корректировка цены сравниваемых объектов на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сравниваемым объектом и исследуемым объектом для определения его более или менее выгодным месторасположения.

При сопоставлении местоположения аналогичные участки проанализированы на влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Также, объекты-аналоги были проанализированы с точки зрения основных ценообразующих факторов для земельных участков производственного назначения, такие как, транспортная доступность, потенциал производственной привлекательности.

Так как все объекты-аналоги, как и объект исследования, имеют схожее месторасположение и транспортную доступность, введение корректировки не требуется.

Корректировка на категорию земель. Все объекты-аналоги, как и объект исследования, входят в категорию земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство объектов недвижимости производственного назначения.

Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на транспортную доступность

Корректировка не производилась, так как объект исследования и все объекты-аналоги имеют схожую транспортную доступность.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

На территории исследуемого земельного участка отсутствует ж/д ветка.

Информация о наличии/отсутствии ж/д ветки у объектов-аналогов № 1 и № 3 отсутствует, в связи, с чем во избежание погрешности в

расчетах, экспертом принято решение об отказе от применения корректировки для данных объектов-аналогов.

У объекта-аналога № 2 имеется действующая ж/д ветка, требуется ввести понижающую корректировку.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки принята на основании справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Том 3, 2014 г. Корректирующие коэффициенты по цене предложений земельных участков под индустриальную застройку.

Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки составляет 1,14.

Так как поправка понижающая, то:

100%*(1/1,14-1) = -12,3%.

Справочник оценщика недвижимости, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014 г., Л.А. Лейфер основан на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России. Наряду с результатами экспертных исследований в данный том включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным.

Таким образом, данный источник является достоверным, учитывая ретроспективность оценки, отражающий так же и рыночные условия рынка.

Корректировка на выход на красную линию

Данная корректировка представляет собой отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог.

Объект исследования расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, промкомзона, внутриквартально.

Объект-аналог № 1 по адресу: РТ, г. Казань, г. Набережные Челны, точное описание месторасположения не указано. Во избежание погрешности в расчетах, экспертом принято решение об отказе от применения корректировки для данного объекта-аналога.

Объект-аналог № 2 по адресу: РТ, г. Набережные Челны, точное описание месторасположения не указано. Во избежание погрешности в расчетах, экспертом принято решение об отказе от применения корректировки для данного объекта-аналога.

Объект-аналог № 3 по адресу: РТ, г. Набережные Челны, пр. Тозелеш, на второй линии от автомагистрали – ул. Моторная (как и объект оценки расположен на удалении от крупных автодорог).

Введение корректировок не требуется.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

На территории объекта исследования имеется только электроснабжение.

Данные по наличию/отсутствию инженерных коммуникаций на территории объекта-аналога № 1 отсутствуют. Во избежание погрешности в расчетах, экспертом принято решение об отказе от применения корректировок в отношении объекта-аналога № 1.

На территории объекта-аналога № 2 имеются следующие инженерные коммуникации: газоснабжение и электроснабжение. Требуется ввести понижающую корректировку на наличие газоснабжения.

На территории объекта-аналога № 3, отсутствуют инженерные коммуникации, требуется повышающая корректировка на наличие электроснабжения.

Корректировка на наличие газоснабжения.

Корректировка на наличие газоснабжения вводилась на основании справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Том 3, 2014 г. Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникации. Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением, составляет 1,17.

Так как корректировка понижающая, то:

100%*(1/1,17-1) = -14,53%.

Примем корректировку для объекта-аналога № 2 в размере (-14,53%).

Корректировка на наличие электроснабжения

Корректировка на наличие электроснабжения вводилась на основании справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Том 3, 2014 г. Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникации. Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением, составляет 1,16.

Так как корректировка повышающая, то:

100%*(1,16/1-1) = 16%.

Примем корректировку для объекта-аналога № 3 в размере (+16%).

Справочник оценщика недвижимости, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014, Л.А. Лейфер основан на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков

из 52 городов России. Наряду с результатами экспертных исследований в данный том включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным.

Таким образом, данный источник является достоверным, учитывая ретроспективность оценки, отражающий также и рыночные условия рынка.

Корректировка на площадь

В зависимости от изменения площади земельного участка меняется стоимость за квадратный метр. Зависимость цены удельной площади от площади участка выражается нелинейной кривой. Этого логично было ожидать, поскольку падение стоимости с ростом размера участкам не может быть одинаковым, т.к. в противном случае участки достаточно большой площади ничего бы не стоили.

Расчёт корректировки с применением регрессионного анализа в рамках данного исследования является некорректным. В результате проведения данного анализа, выявлены грубые ошибки – отрицательные значения в поправках для объектов-аналогов.

Вследствие вышесказанного, экспертом принято решение применить корректировки на площадь на основании справочника оценщика недвижимости, под ред. Л.А. Лейфера «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание третье, актуализированное и расширенное, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 г.

Справочник оценщика недвижимости, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014 г., Л.А. Лейфер основан на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России. Наряду с результатами экспертных исследований в данный том включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным.

Таким образом, данный источник является достоверным, учитывая ретроспективность оценки, отражающий также и рыночные условия рынка.

Далее в (табл. 8) представлены значения корректировок на площадь для земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от

диапазонов, в которых находятся площади объекта оценки и объекта аналога *(на основании справочника оценщика недвижимости, под ред.* Л.А. *Лейфера «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание третье, актуализированное и расширенное, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 г.).*

Таблица 8

Значения корректировок на площадь

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Так как площади объектов-аналогов № 2 и № 3, как и площадь объекта исследования, находятся в диапазоне до 1 га, введение корректировки не требуется. Площадь объекта-аналога № 1 в отличие от объекта исследования находится в диапазоне 1-2,5 га, корректировка составила 1,04, корректировка принята в размере (+4%).

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Заключительным этапом расчета стоимости земельного участка является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости исследуемого участка.

Изначально было определено отклонение (в %) от первоначальной цены до итоговой цены с учетом введения всех корректировок.

-1 объект-аналог: 10,0%;

-2 объект-аналог: -31,8%;

-3 объект-аналог: -5,6%.

Далее согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования (рейтингования) по шкале от 1 до 3, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок, соответственно:

-1 объекту-аналогу присвоено – 2б;

-2 объекту-аналогу присвоено – 1б;

-3 объекту-аналогу присвоено – 3б.

Сумма баллов 6 б.

Далее скорректированным ценам аналогов присваиваем рассчитанные математическим способом по формуле весовые коэффициенты.

$$Уi= (ni)/ сумма (ni),$$

где Уi – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

ni – результаты рейтинга по каждому объекту-аналогу.

Для 1 объекта-аналога: Уi=2/6=0,333.

Для 2 объекта-аналога: Уi=1/6=0,167.

Для 3 объекта-аналога: Уi=3/6=0,500.

Далее скорректированные цены по каждому объекту-аналогу, умножаем на весовой коэффициент и суммируем значения:

$$С = сумма (С_{скор}* Уi),$$

где С – скорректированная цена объекта исследования за 1 кв.м;

$С_{скор}$ – скорректированные цены по каждому объекту-аналогу;

Уi – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога.

$$С= сумма (440,2*0,333+299,5*0,167+628,3*0,500) = 510,8 руб.$$

Далее умножив результат на площадь земельного участка, получаем итоговую стоимость объекта.

$$С_{итог}=С*S,$$

где $С_{итог}$ – это итоговая стоимость объекта исследования, руб.;

С – скорректированная цена объекта исследования за 1 кв.м;

S – площадь объекта исследования.

$$С_{итог} = 510,8 * 7\ 638 = 3\ 901\ 620 руб.$$

Таким образом, стоимость земельного участка общей площадью 7 638 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, промкомзона, кадастровый номер 16:52:000001:001, составляет с учетом округления 3 901 620 (Три миллиона девятьсот одна тысяча шестьсот двадцать) рублей.

Расчет стоимости земельного участка представлен в табл. 9.

Таблица 9

Расчет стоимости земельного участка общей площадью 7 638 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, промкомзона, кадастровый номер 16:52:000001:001

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
1	2	3	4	5	6
Месторасположение		Республика Татарстан, г. Набережные Челны, промкомзона	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, БСИ	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе проезда Фабричный	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Тозелеш
Источник			naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_404200923	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_389853544	naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_378401236
Общая площадь	$м^2$	7 638,0	10 000,0	4 100,0	4 872,0
Цена предложения	руб.		4 000 000	1 800 000	2 900 000
Цена за ед. общей площади	руб. /$м^2$		400,0	439,0	595,2
Имущественные права	*	собственность	в аренде на 49 лет	собственность	собственность
Корректировка	%		16,3%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		65,1	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		465,1	439,0	595,2
Условия финансирования	*	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	*	типичные	типичные	типичные	типичные
Торг		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
1	2	3	4	5	6
Сумма корректировки	руб.		-41,9	-39,5	-53,6
Скорректированная цена	руб.		423,3	399,5	541,7
Месторасположение	рай-он	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, промкомзона	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, БСИ	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе проезда Фабричный	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Тозелеш
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		423,3	399,5	541,7
Категория земель	*	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу № 13	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу или складские помещения	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство производственной базы	земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство складских и производственных площадей
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		423,3	399,5	541,7
Транспортная доступность	*	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
1	2	3	4	5	6
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		423,3	399,5	541,7
Наличие ж/д ветки	*	недействующая ж/д ветка	информация отсутствует	имеется	информация отсутствует
Корректировка	%		0,0%	-12,3%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	-49,1	0,0
Скорректированная цена	руб.		423,3	350,4	541,7
Выход на красную линию	*	внутриквартальное расположение	информация отсутствует	информация отсутствует	вторая линия
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		423,3	350,4	541,7
Наличие водоснабжения		отсутствует	информация отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		423,3	350,4	541,7
Наличие газоснабжения		отсутствует	информация отсутствует	имеется	отсутствует
Корректировка	%		0,0%	-14,5%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	-50,9	0,0

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
1	2	3	4	5	6
Скорректированная цена	руб.		423,3	299,5	541,7
Наличие электроснабжения		имеется	информация отсутствует	имеется	отсутствует
Корректировка	%		0,0%	0,0%	16,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	86,7
Скорректированная цена	руб.		423,3	299,5	628,3
Площадь	*	7 638,0	10 000,0	4 100,0	4 872,0
Корректировка	%		4,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		16,9	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		440,2	299,5	628,3
Валовая процентная корректировка	*		10,0%	-31,8%	5,6%
Рейтинговая оценка	балл.		2	1	3
Весовой коэффициент	*	1,000	0,333	0,167	0,500
Цена за ед. общей площади	Руб. /м^2	510,8			
Стоимость объекта	руб.	**3 901 620**			

Таким образом, стоимость земельного участка общей площадью 7 638 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, промкомзона, кадастровый номер 16:52:000001:001, составляет с учетом округления 3 901 620 (Три миллиона девятьсот одна тысяча шестьсот двадцать) рублей.

Приложение Д

Данные справочника оценщика недвижимости – 2017 под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017

Таблица 10

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11.0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11.1%	12,8%

Таблица 11

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на неактивном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Расположение относительно транспортных магистралей (красной линии)

Таблица 12

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,35	1,30	1,39

Таблица 13

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Таблица 14

Наличие свободного подъезда к участку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,20	1,24

Таблица 15

Наличие железнодорожной ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,14	1,17

Таблица 16

Передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.76	0,74	0,78
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,78	0,81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таблица 17

Интенсивность транспортного потока

Цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		Аналог			
		вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль территориаль-ных автодорог	вдоль федеральных автодорог
Объект оценки	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1	0,84	0,83	0,78
	вдоль основных городских автодорог	1,18	1	0,98	0,92
	вдоль территориальных автодорог	1,21	1,01	1	0,94
	вдоль федеральных автодорог	1,28	1,07	1,06	1

Общая площадь (фактор масштаба)

Матрицы коэффициентов

Таблица 18

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1.23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	>10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 19

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	>3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 20

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
Объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	>5	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 21

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	210000
Объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 22

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	£10
Объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	>10	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 23

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2.5-5	5-10	>10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	>10	0,79	0,84	0,91	0.97	1,00

Таблица 24

Наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных газоснабжением	1 16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,22
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,15	1,18

Сиразетдинов Р.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ
для подготовки курсового проекта
«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство»