

ООО «Областной центр экспертиз»

г. Екатеринбург,
тел./факс. (343) 358-52-60, 372-82-59,
e-mail: oce@ocenka.org; WWW: <http://www.ocenka.org>

Утверждаю: _____ /Г.Л. Фалько

Директор _____
ООО «Областной центр экспертиз»



№ 6639007339- 2018 – 1008 (11538)

ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1513 кв. м.,
расположенного по адресу: Свердловская область, Каменский район,
д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87**

Заказчик оценки	Шатанов Андрей Федорович
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз»
Договор на выполнение оценки	Договор б/н от 23.07.2018г.
Дата составления отчета	27.07.2018г.
Дата проведения оценки	23.07.2018г.

Екатеринбург 2018

Общество с ограниченной ответственностью
«Областной центр экспертиз»

Дата основания: 14 октября 1997 г.

Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Контролеров, 15/Б.

Почтовый адрес: 620027, г. Екатеринбург, п/о №27, а/я № 291

Internet: Web-сайт: <http://www.ocenka.org>, e-mail: oce@ocenka.org.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщиков застрахована на сумму 100 000 000 рублей. Страховой полис №14440B4006042-001 от 27.01.2015г. (ООО «ВСК страховой дом»). Срок действия полиса с 01.01.2015г. по 31.12.2018г.

ООО «Областной центр экспертиз» является членом Некоммерческого Партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО».

СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА.....	5
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	9
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	9
1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ЕГО ХАРАКТЕРИСТИКИ	12
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.2.1. Краткое описание Каменского района.....	12
2.2.2. Краткое описание деревни Давыдова.....	13
2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	17
3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2.....	18
4. АНАЛИЗ РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ.....	21
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И В РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СТОИМОСТЬ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	31
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
6.2. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
7.1. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ.....	49
7.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51

9. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	51
10. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	52
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	53
13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	55
Приложение 1. Фотографии объекта оценки	57
Приложение 2. Копии документа, предоставленного Заказчиком оценки	58
Приложение 3. Копии интернет страниц, выкопировки из аналитического обзора,	59
Приложение 4. Копии свидетельства о членстве оценщика в СРО оценщиков, копия страхового полиса оценщика, копия страхового полиса исполнителя – юридического лица	82

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

№ 6639007339- 2018 – 1008 (11538)

об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1513 кв. м.,
расположенного по адресу: Свердловская область, Каменский район,
д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – земельный участок площадью 1513 кв. м., расположенный по адресу:
Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87.

Площадь земельного участка 1513 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 66:12:3801001:87.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: для индивидуального жилищного строительства

Вид права на объект оценки – собственность.

Правообладатель: Шатанов Андрей Федорович.

Ограничение прав и обременение объекта оценки: не зарегистрировано.

Результаты оценки, полученные при применении стандартных подходов к оценке

Используемые стандарты оценки:

Таблица 1.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611	Стандарт обязателен к применению
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327	Стандарт обязателен к применению
ССО РОО 2015	Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015)	Утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Выписка из протокола от 23.12.2015г.)	Стандарт обязателен к применению

Рассмотрев возможность применения методов доходного, сравнительного и затратного подходов для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости, Оценщик пришел к следующему выводу:

1. Осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа. К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального

износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

При оценке, как права аренды земельного участка, так и права собственности, затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применялся.

2. Фактически доходный подход представляет собой инвестиционный анализ, основной задачей которого является определение величины капиталовложений в источник дохода в соответствии с ожидаемым доходом, ожидаемыми рисками и требуемой нормой отдачи, не меньшей, чем доходность по альтернативным инвестициям.

Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения ставки капитализации. Расчет стоимости незастроенного земельного участка, исходя из прогнозируемых денежных потоков, которые принесут собственнику участка построенные на нем объекты недвижимости (что является сутью методов остатка и предполагаемого использования), неизбежно будет содержать множество допущений, а, следовательно, значительные погрешности. Это, тем более, недопустимо, если принять во внимание назначение настоящей оценки, для которой важна текущая стоимость объекта оценки, которую в полной мере можно отразить в расчетах с применением сравнительного подхода.

Оценщик делает вывод о нецелесообразности применения доходного подхода в расчете стоимости земельного участка

3. Вследствие присутствия на рынке адекватного числа объектов, аналогичных оцениваемому, для соблюдения принципов существенности и обоснованности, наиболее приемлемым методом расчета стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода являются метод сравнения аналогов.

Сравнительный подход в оценке земельного участка наиболее корректно отражает текущую рыночную ситуацию и ликвидность Объекта оценки.

Сравнительный подход применялся в расчете стоимости объекта оценки.

Таким образом, в расчете стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 351 000 рублей

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1513 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87, по состоянию на 23.07.2018г., составляет:

351 000 (Триста пятьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик



Сегаль Лев Анатольевич

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2.

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1.	Объект оценки	Земельный участок площадью 1513 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87
2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды, приведены в гл. 2.1. настоящего Отчета Описание объекта оценки приведено в гл.2.3. настоящего Отчета.
3.	Права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей	Вид права: собственность. Правообладатель: Шатанов Андрей Федорович. Дата рождения: 11.06.1973г. Паспорт гражданина РФ: серия 65 02 №606367, код подразделения – 662-003, дата выдачи – 08.02.2002г; орган, выдавший документ – Октябрьский РУВД г.Екатеринбурга. Номер и дата государственной регистрации права: 66-66-03/660/2013-40, 29.01.2013г. Ограничение прав и обременение объекта оценки: не зарегистрировано. Оценщик не располагает информацией о наличии у других юридических или физических лиц прав удержания имущества собственника.
4.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
5.	Вид стоимости	В соответствии с настоящим заданием на оценку, оценщиком будет определяться рыночная стоимость объекта оценки. Рыночной стоимостью объекта оценки является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекту оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
6.	Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки б/н от 23.07.2018г.
7.	Дата оценки	23.07.2018г. Дата оценки определена на основании договора на проведение оценки б/н от 23.07.2018г.
8.	Дата осмотра (обследования) объекта оценки (п. 5 ФСО-7)	24.07.2018г.
9.	График проведения оценки (срок проведения оценки)	24.07.2018г. - 27.07.2018г.
10.	Дата составления отчета	27.07.2018г.
11.	Форма отчета	Письменная

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
12.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Перечень приведен в гл.2.1
13.	Сведения об ограничении (обременении) объекта оценки правами иных лиц	Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки правами иных лиц заказчиком не предоставлены. Данными о наличии или отсутствии не зарегистрированных обременений Оценщик не располагает и при составлении настоящего Отчета исходил из отсутствия таковых.
14.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.</p> <p>2. Прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей экономической ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.</p> <p>3. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</p> <p>4. Оценка производилась с соблюдением условий, что объект оценки свободен от каких-либо дополнительных ограничений (обременений) прав, прав третьих лиц, за исключением указанных в правоподтверждающих документах.</p> <p>5. Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена на основании технической информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>7. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки.</p> <p>Оценщик не несет ответственность за оценку дефектов объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций. Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.</p> <p>8. При оценке выводы делались на основании допущения, что собственник управляет недвижимым имуществом, исходя из своих наилучших интересов.</p>
15.	Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20 мая 2015, вступили в силу 29.09.2015 г. на основании Приказа Минэкономразвития России № 467 о признании утратившими силу предыдущих приказов №№255,256,257 от 20 июня 2007 г., а также Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611
16.	Обоснование применения стандартов	<p>- Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России;</p> <p>- Обязательность применения ССО 2015 обусловлена членством Оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».</p>

1.2. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.

1	Полное наименование	Шатанов Андрей Федорович
2	Паспорт гражданина РФ	Серия 65 18 № 683608.
3	Орган, выдавший документ	ГУ МВД России по Свердловской области
4	Дата выдачи паспорта	22.06.2018г

1.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4.

Фамилия, имя, отчество оценщика	Настоящий отчет составил Сегаль Лев Анатольевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Свидетельство №0021675 от 26.08.2016г.). 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5 Телефон/Факс: (495) 657-9637 (многоканальный), (499) 267-4602, 267-5610, 267-2667 Сайт: http://www.srороо.ru , e-mail: info@srороо.ru
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Квалификационный аттестат Российского общества оценщиков №41 от 22.03.2002 г. «Сертифицированный оценщик бизнеса» -Диплом ПП № 409138 - Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова - 28 апреля 2001г. Рег.№ 2005-1Д, выдан 28.04.2001 г., Специализация—оценка стоимости предприятий (бизнеса). -Диплом о дополнительном (к высшему) образовании. Государственное образовательное учреждение Высшего профессионально образования Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. MBA 013132, рег. № 2058 MBA-АХН, 28 февраля 2006 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Свидетельство о повышении квалификации №203 от 13.02.04 г. -Свидетельство о повышении квалификации №763 от 01.03.07 г. -Свидетельство о повышении квалификации №1275 от 26.11.2009 г. -Свидетельство о повышении квалификации № 1986 от 21.12.2012 г. -EASTEN EUROPEAN BUSINESS SCHOOL -Сертификат EuroZert – международный сертификат по оценке недвижимости -Сертификат The American Society of Appraisers Трудовой договор с обществом с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз» от 01 октября 2004 года № 5
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Сведения о страховании гр. ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30000000 рублей, в соответствии со Страховым полисом оценщика №Д-56607040-50-2-000158-18 от 24 января 2018г. (срок действия договора: с 26.02.2018г. по 25.02.2019г. , страховщик: ПАО «Росгосстрах»)
Местонахождение Оценщика	620027, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 9-33
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости оценщика выполнено

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1026602337904 от 29 ноября 2002 года
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Контролеров, 15Б, почтовый адрес: 620027, г. Екатеринбург, п/о №27, а/я № 291, тел./факс (343) 372-82-59, 372-82-78, Internet: Web-сайт: http://www.ocenka.org , e-mail: oce@ocenka.org
Сведения о страховании профессиональной деятельности оценщиков	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщиков застрахована на сумму 151 000 000 рублей. Страховой полис №14440В4006042-0002 от 27.04.2017г. (ООО «ВСК страховой дом»). Срок действия полиса с 01.01.2015г. по 31.12.2018г. ООО «Областной центр экспертиз» является членом Некоммерческого Партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО».
Сведения о наличии в штате юридического лица не менее двух оценщиков в соответствии с требованиями статьи 15.1 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Общество с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз» имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено
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	Прочие организации и Оценщики к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

1.4. Основные факты и выводы

Таблица 5.

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1.	Объект оценки	Земельный участок площадью 1513 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87
2.	Имущественные права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Штанов Андрей Федорович. Дата рождения: 11.06.1973г. Паспорт гражданина РФ: серия 65 02 №606367, код подразделения – 662-003, дата выдачи – 08.02.2002г; орган, выдавший документ – Октябрьский РУВД г.Екатеринбурга. Номер и дата государственной регистрации права: 66-66-03/660/2013-40, 29.01.2013г. Ограничение прав и обременение объекта оценки: не зарегистрировано. Оценщик не располагает информацией о наличии у других юридических или физических лиц прав удержания имущества собственника.
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
4.	Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использоваться Заказчиком при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи Оценщик не несет ответственности за использование результатов оценки Заказчиком в целях, отличных от указанных в настоящем задании на оценку.
5.	Дата оценки	23.07.2018г.
6.	Срок проведения оценки	24.07.2018г. - 27.07.2018г.
7.	Основания для проведения оценки	Договор на проведение оценки б/н от 23.07.2018г.
8	Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7)	Возможные границы интервала стоимости объекта оценки: не ниже 314 145 руб. и не выше 387 855 руб. Анализ цен предложений в гл. 4.4 - 4.6.
9	Результат оценки стоимости объекта оценки	
10	-Сравнительный подход	351 000 (Триста пятьдесят одна тысяча) рублей
12	-Доходный подход	Не применялся
13	-Затратный подход	Не применялся
14	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость земельного участка площадью 1513 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87, по состоянию на 23.07.2018г., составляет: 351 000 (Триста пятьдесят одна тысяча) рублей

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ЕГО ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 66 АЕ №762982 от 29.01.2013г.

Копии документов предоставлены Заказчиком оценки.

2.2. Описание местоположения объекта оценки

2.2.1. Краткое описание Каменского района

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, Каменский район, д. Давыдова, ул. Исетская, 32, КН 66:12:3801001:87.

В состав Каменского городского округа и Каменского района входит 66 населённых пунктов (1 посёлок городского типа, 12 посёлков, 20 сёл и 33 деревни), распределённых между 16 сельскими администрациями.

Административный центр — город Каменск-Уральский, который в Каменский ГО не входит, образуя другой отдельный ГО. Крупнейший населённый пункт — посёлок городского типа Мартюш, который первоначально был административным центром Каменского городского округа до 1 октября 2017 года

Численность постоянного населения на 01.01.2017 года (по данным Свердловскстата) составила 28323 человек, в том числе: городское население (Мартюш) — 3850 человек, сельское население — 24473. Численность населения уменьшилась по сравнению с данными на 01.01.2016 года на 598 человек, или на 2,2%.

Важную роль в экономике Каменского городского округа продолжает играть сельское хозяйство. Основные сельскохозяйственные организации — это ОАО «Каменское», ООО «Зори Урала», ООО «СХП Исетское», ООО «СХП Маминское», ООО «СХП Покровское», СПК «Смолинские ключики», ОАО «Родина», ООО «Фортуна». На территории Каменского городского округа осуществляет свою деятельность ОГУП «Свердловская птицефабрика», крестьянские (фермерские хозяйства).

Промышленность представлена двумя крупными предприятиями — филиал ОАО «Уралтрансстрой» (Колчеданский завод ЖБК) и ЗАО «Каменск-Уральский карьер», которые производят строительные материалы

На территории городского округа действует 12 средних общеобразовательных школ: Бродовская (пгт Мартюш), Каменская (село Позариха), Кисловская, Клевакинская, Колчеданская, Маминская, Новоисетская, Пироговская (село Сипавское), Покровская, Рыбниковская, Сосновская, Травянская; одна основная общеобразовательная школа — Черемховская; одна районная вечерняя (сменная) общеобразовательная школа в пгт Мартюш; два начальных школы-детских сада: Бродовская и Соколовская.

Кроме крупных организаций промышленности на территории муниципального образования около 80 малых предприятий занимается различными видами экономической деятельности: производством хлеба и хлебобулочных изделий, молока, колбасных изделий и производством других пищевых и непищевых продуктов, предоставлением жилищно-коммунальных, транспортных и других услуг.

2.2.2. Краткое описание деревни Давыдова

Расположение Давыдова на карте Свердловской области:

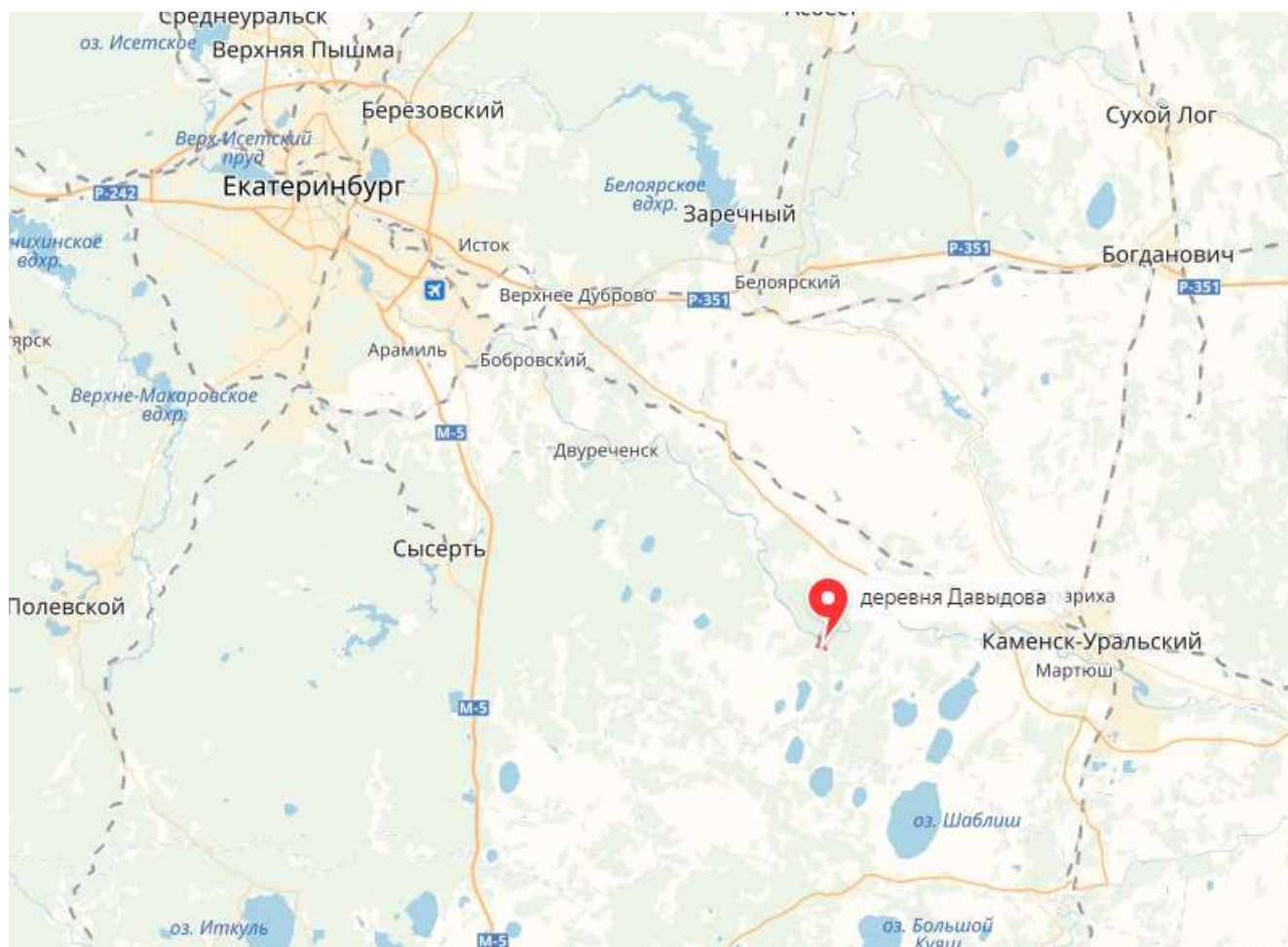


Рис.2.1. Расположение села Большебруснянское на карте Свердловской области

Общие сведения

Деревня Давыдова муниципального образования Каменский городской округ расположена в 27 километрах (по автотрассе в 38 километрах) на запад от города Каменск-Уральский, в лесной местности на правом берегу реки Исеть, в устье правого притока Исети — реки Карасий Исток. Относится к Маминской сельской администрации.

Ближайшие населённые пункты: село Маминское, в 3 километрах на восток и село Троицкое в 6 километрах на юго-восток.

Численность населения деревни: 23 человека в соответствии с данными Всероссийской переписи населения по состоянию на 2010 года.

Улицы деревни: Ленина, 8 Марта, Набережная, Исетская.

В деревне отсутствует социальная инфраструктура.

Расположение объекта оценки в границах в границах городского округа:

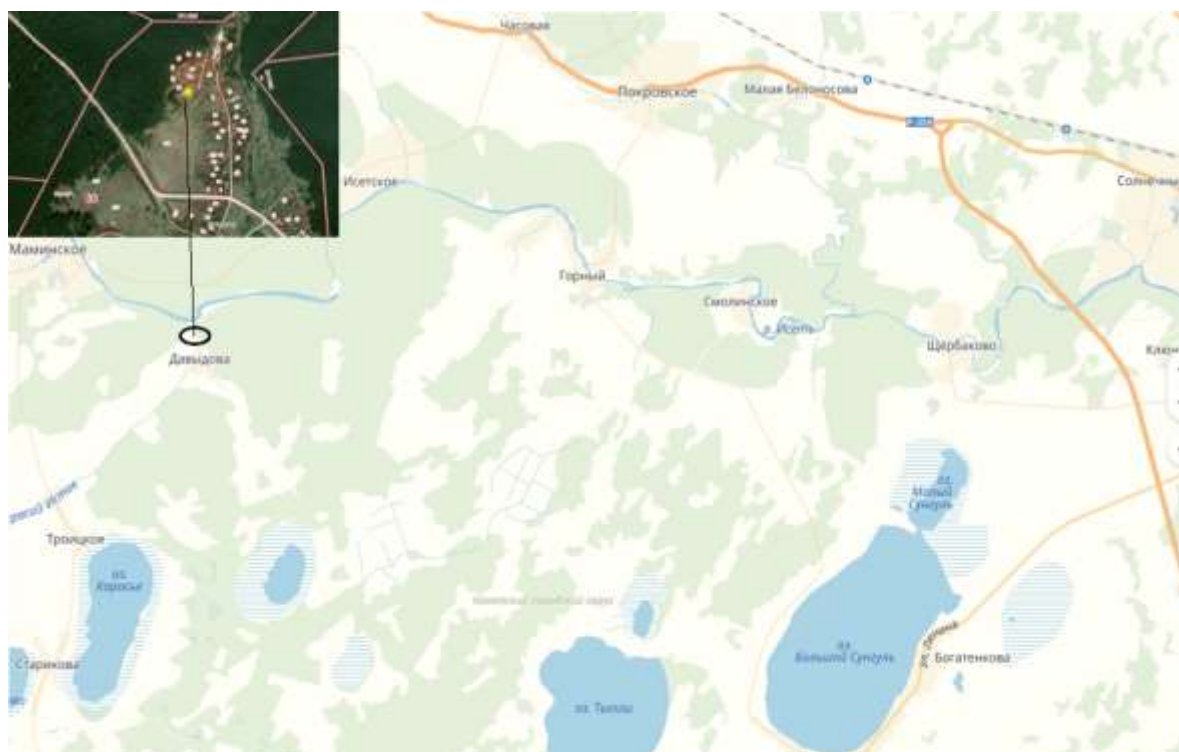


Рис.2.2. Расположение объекта оценки в границах городского округа

Расположение объекта оценки в границах населенного пункта:



Рис.2.3. Расположение объекта оценки в границах населенного пункта

Экологическое состояние окружающей среды в зоне расположения объекта оценки

1. Воздушное пространство.

Расположение воздушных коридоров над территорией населенного пункта оказывает заметное влияние на экологическую ситуацию его территории.

Роза ветров в Каменском районе:



Рис.2.5. Роза ветров в соответствии с данными информационного сайта «World Weather» (<http://world-weather.ru/archive/russia/yekaterinburg/>)

Преобладающее среднегодовое направление ветра – западное. Это означает, что наибольшую опасность представляют источники загрязнения, расположенные к западу от объекта оценки. Наименее опасны источники загрязнения, расположенные на юге, севере и востоке.

Основными источником экологической опасности являются объекты производственно-складского назначения в Каменск Уральском, расположенные относительно объекта оценки на юго-западе (Каменск-Уральский металлургический завод, Красногорская ТЭЦ, Уральский алюминиевый завод (УАЗ), ЖБИ, Очистные сооружения К.-Уральского, шламоотвалы, золоотвалы, свалки промышленных отходов, полигоны ТБО) на северо-западе (Синарский трубный завод)

В результате проведенного оценщиком исследования (визуальное обследование) было заключено, что общее состояние зеленых зон возле объекта оценки можно расценить как хорошее. Экологическое состояние в исследуемом районе можно также оценить, как благоприятное (отсутствие мусора и запылённости).

Таким образом, техногенные и микробиологическое загрязнения не оказывают существенного негативного влияния на экологическое состояние исследуемой территории.

2. Шумовое загрязнение.

Шумовое загрязнение (или акустическое загрязнение) – это раздражающий шум антропогенного происхождения, который нарушает жизнедеятельность живых организмов и человека.

По данным исследования Московского государственного университета имени М.В.Ломоносова «Экологическая оценка состояния лесопарков и скверов г.Екатеринбурга в зимнее время», Москва, 2015г., замеренный уровень шумового загрязнения в лесопарках центральной исторической части Екатеринбурга составляет в среднем 53,1 дБ, в крупнейших лесопарках в границах ЕКАД – 41,8 дБ. В соответствии с ГОСТом 12.1.036-81 «ШУМ. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях», этот уровень шумового загрязнения приемлем.

Важными источниками шумового загрязнения являются промышленные предприятия и автомобильный транспорт.

Объект оценки расположен на существенном удалении от Каменск-Уральского тракта, с высоким автомобильным трафиком.

В зоне расположения объекта оценки, на дату проведения исследования, уровень шумового загрязнения низкий.

Таким образом, полагается, что экологическое состояние в зоне расположения объекта оценки на хорошем уровне.

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки

С уровнем инфраструктурной и общей градостроительной освоенности территории связан такой показатель, как градостроительная ценность территории — количественная оценка степени соответствия территории (земельных участков) общественным запросам и требованиям к ее состоянию и использованию, которую с помощью балльного эквивалента ранжируют на высокую, среднюю и низкую. Балльный показатель рассчитывают по совокупности разнообразных характеристик территории:

- положение относительно центров, транспортных и инженерных, природно- и техногенноопасных объектов;

- градостроительная освоенность; состояние строительной недвижимости;

- пригодность для строительства; функциональная привлекательность;

- экологическое состояние; состав и качество природных ископаемых.

При этом учитывают регламенты разрешенных видов использования территории.

Градостроительная ценность территории (земельного участка) в существенной мере определяет продажную цену земельных участков и иной недвижимости на рынке городской недвижимости. С градостроительной ценностью территории связана ее инвестиционная привлекательность.

Отсутствует социальная инфраструктура в деревне.

Подъездные пути к объекту оценки: твердое покрытие.

Централизованная инфраструктура: энергоснабжение.

Ближайшее окружение: земельные участки неблагоустроенные, индивидуальные жилые дома с приусадебными участками

Вывод.

Техногенные и микробиологическое загрязнения от близлежащих источников загрязнений не оказывают влияния на экологическое состояние деревни.

Местоположение оцениваемого объекта оценки с точки зрения экологии хорошее, инфраструктуры – неудовлетворительное.

Близость к природно-рекреационным ресурсам: лесной массив, река Исеть, пруд.

Дорога от с.Маминское до Давыдова в неудовлетворительном состоянии, магазины в соседнем с.Маминское.

Плюс места расположения оцениваемого объекта: хорошая экология, близость к рекреационным объектам.

Минус места расположения оцениваемого объекта: отсутствует транспортная доступность общественным транспортом (автобус), социальные объекты.

Градостроительная ценность территории деревни Давыдова принимается на уровне ниже среднего значения, по пятибалльной оценочной шкале – 2 ед.

Вывод. Месторасположение объекта оценки характеризуется низким уровнем развитости инфраструктуры, хорошей экологией.

2.3. Точное описание объекта оценки

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании документов и источников информации, перечисленных в п. 2.1, а также визуального осмотра имущества, консультации с собственником имущества, проведенного Оценщиком.

Копии документов, справок, фотографий объекта оценки представлены в Приложении к Отчету.

Описание объекта оценки и его окружение:

Таблица 6.

Описание объекта оценки	
Местонахождение объекта оценки	Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Населенный пункт
Площадь участка, кв.м.	1513
Кадастровый номер земельного участка	КН 66:12:3801001:87
Форма участка	Неправильной формы, приближенной к прямоугольнику
Улучшения на земельном участке	Участок на местности не выделен, не благоустроен. На участке деревья
Окружение	
Типичное использование окружающей территории	Индивидуальные 1-2-х этажные дома
Инженерная инфраструктура рядом с участком	Централизованные коммуникации: энергоснабжение
Социальная инфраструктура	Отсутствует
Рекреационная инфраструктура	Лесной массив прилегает к участку, речка в шаговой доступности
Уличное освещение	Отсутствует
Близость источников загрязнения среды	Отсутствуют
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта в зоне объекта оценки	Низкая
Интенсивность движения транспорта в поселке	Низкая
Подъездные пути к участку	Твердое покрытие
Транспортная доступность	Общественный транспорт отсутствует

2.4. Оцениваемые права

Имущественные права на земельный участок площадью 1513 кв.м.

Вид права: собственность. Правообладатель: Шатанов Андрей Федорович. Дата рождения: 11.06.1973г. Паспорт гражданина РФ: серия 65 02 №606367, код подразделения – 662-003, дата выдачи – 08.02.2002г; орган, выдавший документ – Октябрьский РУВД г.Екатеринбурга.

Номер и дата государственной регистрации права: 66-66-03/660/2013-40, 29.01.2013г.

Ограничение прав и обременение объекта оценки: не зарегистрировано.

Оценщик не располагает информацией о наличии у других юридических или физических лиц прав удержания имущества собственника.

Улучшения на участке отсутствуют.

3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2

Используемые в настоящем Отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

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

Рыночная стоимость – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная арендная ставка - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (ст. 4 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, п.3, гл.2)

Подход к оценке – представляет собой, совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

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

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

Согласование – получение итоговой оценки стоимости на основании результатов, полученных с помощью разных подходов.

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, п.6, Гл.2).

В соответствии со Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 в практике оценочной деятельности используют следующие подходы:

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

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

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

Здание – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Недвижимое имущество (недвижимость) - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта.

Помещение - единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Имущество - обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений. Черта поселений — это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от земель других категорий. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны.

Разрешенное использование земель — эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1, "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта недвижимости.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

4. АНАЛИЗ РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Социально-экономическое положение России

Основные социально-экономические показатели по России:

Таблица 7.

	Апрель 2018г.	В % к		Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.	Справочно		
		апрелю 2017г.	марту 2018г.		апрель 2017г. в % к апрелю 2016г.	марту 2017г.	январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,3 ^{1),2)}			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	99,6	101,4	101,9	98,4	100,7
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,3	97,9	101,8	102,3	97,7	100,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	308,3	102,5	113,3	102,6	101,0	113,5	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,5	104,8	96,2	103,1	107,1	95,9	106,4
в том числе железнодорожного транспорта	215,6	105,0	96,0	104,8	108,1	95,4	107,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	140,2	100,1	101,8	99,2	97,7	100,5	97,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2447,1	102,4	99,1	102,2	100,3	98,7	98,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	754,2	101,8	98,4	101,9	99,4	98,4	100,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	58,8 ⁵⁾	116,8 ⁶⁾	117,1 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	130,5 ⁹⁾	121,9 ⁷⁾	132,6 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	117,8	118,3	122,9	135,1	121,3	136,5
импорт товаров	21,9	115,2	115,2	119,1	123,6	122,8	126,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,3	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,5	101,2	105,8	107,6	98,5	111,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		105,7	104,7	103,8 ¹¹⁾	92,2	103,6	96,0 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, номинальная, рублей	43550 ¹⁰⁾	110,4 ¹⁰⁾	102,8 ¹⁰⁾	112,1 ¹⁰⁾	108,1	103,6	106,9
реальная		107,8 ¹⁰⁾	102,4 ¹⁰⁾	109,6 ¹⁰⁾	103,8	103,3	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7	91,6	97,5	91,4	89,6 ¹²⁾	98,5	92,9 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	86,2	96,6	86,3	83,3	96,5	86,0

1) Предварительная оценка.

2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.

3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

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

5) Данные за март 2018 года.

6) Март 2018г. и март 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Март 2018г. и март 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) I квартал 2018г. и I квартал 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2018 года.

10) Оценка.

11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-апреле 2018г. в % к январю-апрелю 2017г. составили 102,3%, в январе-апреле 2017г. в % к январю-апрелю 2016г. - 97,4%.

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

Прогноз макроэкономических показателей

В России закончилась рецессия, однако темпы роста экономики остаются минимальными. Российские власти не ожидают отмены санкций и готовятся к затяжному периоду стагнации. Однако это не означает, что все отрасли будут развиваться одинаково. В этом году станут очевидны лидеры и аутсайдеры.

Низкая инфляция - важнейший фактор для бизнеса. Разрыв между высокими процентными ставками и низкой инфляцией на фоне слабого экономического роста будет оказывать давление не только на бизнес, но и на домохозяйства.

Прогноз потребительской инфляции:

	Прирост цен, %					
	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.	дек. 2020 г.
	отчет		оценка		прогноз	
Инфляция (ИПЦ)	12,9	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0

Рис.4.1. Прогноз потребительской инфляции

4.2. Социально-экономическое положение Свердловской области

Социально-экономическое положение Свердловской области в январе-марте 2018г.

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе-марте 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. составил 111,2%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-марте 2018 г. в действующих ценах составил 10,2 млрд. рублей или 102,8% в сопоставимой оценке к соответствующему периоду 2017г.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2018 г. составил 34,8 млрд. рублей или 131,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года (в сопоставимой оценке).

Жилищное строительство

В январе-марте 2018 г. введены жилые дома общей площадью жилых помещений 409,5 тыс. кв. метров, что в 1,8 р. больше уровня соответствующего периода предыдущего года. Построено 4002 квартиры (в январе-марте 2017 г. – 2706 квартир).

Населением в январе-марте 2018 г. введено 295,1 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, что в 2,2 раза больше уровня января-марта 2017 г.

Индивидуальное жилищное строительство: введено в эксплуатацию 295,1 тыс.кв.м.

Автомобильный транспорт

В январе-марте 2018г. грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 чел.) составил 763,2 млн. тонно-км или 106,7% к январю-марту 2017 г. Перевезено 6,7 млн. тонн грузов (96,8% к январю-марту 2017 г.), в том числе автотранспортными предприятиями – 1,2 млн. тонн или 105,9%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь-март 2018 г. по сравнению с январем-мартом 2017 г. увеличился в сопоставимых ценах на 1,5% и составил 258,3 млрд. руб. Среднемесячная продажа потребительских товаров на душу населения области за этот период составила 19909 рублей.

Оборот общественного питания за январь-март 2018 г. составил 11,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,0% больше, чем в январе-марте 2017 г.

Заработная плата

Начисленная среднемесячная номинальная заработная плата одного работника области (с досчетом до полного круга организаций) за январь-февраль 2018 г. составила 34140 рублей. Она возросла по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 10,4%, реальная заработная плата, скорректированная на индекс потребительских цен, увеличилась на 8,4%.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 1513 кв. м.

Оптимальный размер площади земельного участка, вид разрешенного использования земельного участка (Для индивидуального жилищного строительства), окружающая застройка (индивидуальные жилые дома), являются типичными для смешанной застройки по типу домовладений «эконом-класса».

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки, рынок земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуальное жилищное строительство, расположенных в населенных пунктах в зоне смешанной застройки по типу домовладений «эконом-класса».

4.4. Анализ рынка земельных участков в Свердловской области и в районе расположения объекта оценки

Земельные участки под ИЖС

Большинство текущих предложений по-прежнему находится в диапазоне от 50 до 100 тысяч рублей за сотку. В сегменте сохраняется достаточно большой ценовой разброс, который определяется несколькими факторами:

- Привлекательность места. Удаленность от города, близость к водоему, лесу и т.д.
- Стадия развития проекта, объем выполненных работ по инженерной подготовке участка и количество свободных участков.
- Схема финансирования проекта, наличие у застройщика собственных средств на развитие территории
- Маркетинговые усилия продавца

Динамика средней цены предложения земельных участков «без подряда»:

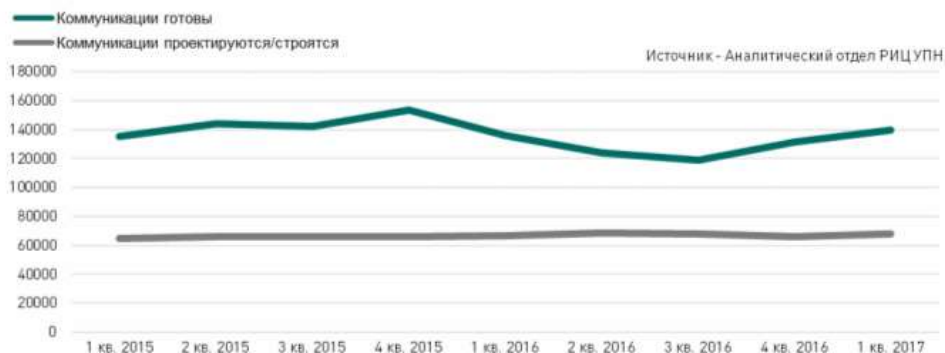


Рис.4.2. Динамика средней цены предложения земельных участков «без подряда», руб/сотка

На рынке сложилась стандартная практика повышения цены по мере электрификации, газификации проекта и строительства дорог.

Средняя цена 1 сотки в поселках с готовой инженерной инфраструктурой выросла до 139 тыс. руб. (+2,5 % за год). В данном сегменте наблюдаются разнонаправленные тенденции: часть проектов поднимает цены, другие не имеют такой возможности.

Самые дорогие предложения располагаются по Чусовскому тракту, где сосредоточены дорогие коттеджные поселки. При этом предложение по московскому тракту не вполне стабильное и однородное. Тюменское и Полевское - массовые направления, на них приходится

около 50% предложений земли в коттеджных поселках. Большое число проектов, расположенных здесь, находится на начальных стадиях и имеет низкий уровень выполненных работ по инженерной подготовке и благоустройству.

Челябинский и Серовский, Старопышминский тракты традиционно имеют ограниченное и разнородное предложение. Вывод на рынок нескольких проектов на этих территориях серьезно корректирует средний показатель.

Вывод о состоянии рынка земельных участков

Рынок загородной недвижимости Екатеринбурга в 2018 году не станет по-настоящему массовым. Доминирующей тенденцией рынка останется стагнация (в том числе, качественная), наблюдающаяся на фоне концептуальной бедности и управленческой безынициативности девелоперов.

Среди прочих текущих тенденций развития рынка можно отметить следующие:

- повышение конкуренции (особенно среди поселков, предлагающих к продаже земельные участки без подряда на строительство);
- развитие дачных поселков с размером земельных участков в 6-8 соток, коттеджных поселков – 8-12 соток;
- поиск девелоперами экономичных концептуальных и маркетинговых способов
- перспективное направление по развитию территории в плане строительства – Полевской тракт.

Тенденции рынка и перспективы развития рынка земельных участков под ИЖС в 2018 году в окрестностях Екатеринбурга

Комментарии специалистов о рынке индивидуальной жилой недвижимости в окрестностях Екатеринбурга.

Ольга Зеленикина, генеральный директор ГК «КВиКО»: «Обжитые коттеджные посёлки – это очень дорого. Если же селиться в новом, то придётся 5-7 лет ждать, пока будут раскуплены участки и появится инфраструктура. Поэтому лучше искать дом (участок) в обычном селе»

Эдуард Богданов, директор ООО «Богданов и партнеры»:

Из направлений для меня лучшее Тюменский тракт. В плане экологии там не хуже, чем в других местах, а трасса имеет лучшую пропускную способность, плюс по нему удобно добираться до районов, где есть школы, детские сады, магазины. Впрочем, я рассуждаю, как житель Паркового. Для людей, живущих на другой окраине города, будут более удобны другие направления».

Михаил Смирнов, директор АН «Белый Дом»:

«Загородное жильё я бы выбирал в окрестностях Чусовского тракта. Можно ориентироваться на Карасьезёрский, Палникс, Образцово или Галактику».

Максим Кондрашин, руководитель АН «Линк»:

Выбор направления. «Это Старопышминское направление, дальняя окраина Березовского, 30 минут езды от Екатеринбурга. Меня устраивает, что прямо за домом лес, в доме есть все коммуникации, в районе развитая инфраструктура. До остановки общественного транспорта 10-15 минут ходьбы.

За городом удобнее жить не в коттеджном поселке, а на «территории муниципалитета». Хороший коттеджный посёлок - это дорого, плохой, как правило — плохо. Если же за территорию отвечают муниципальные власти, то минимальный объем коммунальных услуг вы получаете, а остальное зависит от ваших желаний и возможностей.

Александр Балюра, генеральный директор ООО «Центр недвижимости «Северная каз-

на»:

«Мой дом находится в Первоуральском районе. И это очень хороший вариант. Если же абстрагироваться, то на мой взгляд, территория почти идеальная для проживания — район Сысерти. Это не болотистая, достаточно живописная холмистая местность. В целом в окрестностях Екатеринбурга можно рассматривать южное и юго-западное направления. Там есть живописные места с холмами, сосновым лесом, скалами. Удалённость дома от города должна быть не более 50 километров».

Артём Курмачёв, директор Агентства недвижимости «Находка»:

«С точки зрения доступности школ и секций нам удобнее жить в городе. Если же ориентироваться на «загородку», то предпочту направление Новomosковского тракта. По сравнению с другими направлениями там можно на въезде и выезде из города держать достаточно высокую скорость. Ещё неплохой вариант – Серовское направление. Например, посёлок Мурзинка».

Ширькалова Ольга, директор Центра недвижимости «Корифей»:

Выбираю Старопышминск. «Большой плюс этой местности - наличие обширных лесных массивов. Кроме того, отсюда можно быстро доехать до школ и секций, в которых занимаются дети. Правда, при условии, что расположены они не в Екатеринбурге, а в Берёзовском. Не проблема съездить туда обратно несколько раз в день. Замечу, что если бы дети учились в Екатеринбурге, то с их доставкой к месту учёбы всё было не так радужно. Въезд в Екатеринбург с любой стороны – проблема. Пробки, как на въезде, так и на объездных».

По данным УПН, самым популярным направлением для застройщиков сегодня остаётся Тюменский тракт. Далее по популярности следуют Челябинский, Полевской и Московский тракты. Но, как отмечают эксперты, Полевской тракт в ближайшие годы станет одним из самых перспективных направлений: сдача в эксплуатацию развязки ЕКАДа на пересечении с Полевским трактом, запланированная на 2017 год, повлечёт за собой резкое развитие этого направления. Самым непопулярным уже несколько лет остаётся Старопышминский тракт

Михаил Хорьков. Адаптируя проекты под изменившийся спрос, девелоперы также уменьшают площади. Если раньше сделки проходили в диапазоне 10-12 соток, то сейчас – 8-12. Тренд на минимизацию бюджета и порога выхода на рынок сложился два-три года назад. Сейчас в проектах, которые выходят на рынок, небольших участков становятся больше.

Для рынка загородной недвижимости характерна общая стагнация. Число предложений в организованных коттеджных посёлках невелико, темпы продаж низкие. Исключение — участки без подряда. Выбор в этом сегменте продолжает расти.

В ближайшее время рынок земли будет активно смещаться во вторичный сектор, где правами на участки обладает уже не государство и муниципалитет. Между тем, формирование понятных «правил игры» на этом рынке находится в зачаточном состоянии, что послужит существенным ограничителем его развития.

Один из возможных путей - урбанизация, или увеличение доли застройки городского типа в городах-спутниках. Сегодня крупные застройщики уже строят обширные планы по их освоению, однако пока они также остаются лишь планами. В контексте развития транспортной инфраструктуры, наибольшие перспективы обещают Верхняя Пышма и Среднеуральск, хотя на рынке земельных участков последний практически не присутствует, вероятно, в силу организационных причин.

Несмотря на то, что территория в Екатеринбурге и его окрестностях в плане строительства индивидуального жилья развивается во всех направлениях, престижность Юго-Западного направления остается актуальным и сегодня. Потенциальные покупатели земельных участков под ИЖС в указанном направлении на протяжении последних 10 лет – в основном, социальные слои населения со средней, по уровню зарплат, материальной базой.

Рынок земельных участков под ИЖС или ЛПХ, предлагаемых на продажу, расположенных на востоке от Каменск-Уральского

Принятые сокращения: ИЖС – индивидуальное жилищное строительство, ЛПХ – личное подсобное хозяйство.

Оценщиком, по состоянию на дату оценки, проведен мониторинг цен предложений продаж земельных участков под ИЖС или ЛПХ, расположенных на востоке от Каменск-Уральского и его восточной окраине в границах населенных пунктов: д.Давыдова, с.Исетское, с.Щербаково, д.Брод, д.Часовая, с.Маминское, пгт Мартюш, д.Богатенкова, д.Кодинка.

География расположения объектов, предлагаемых на продажу:

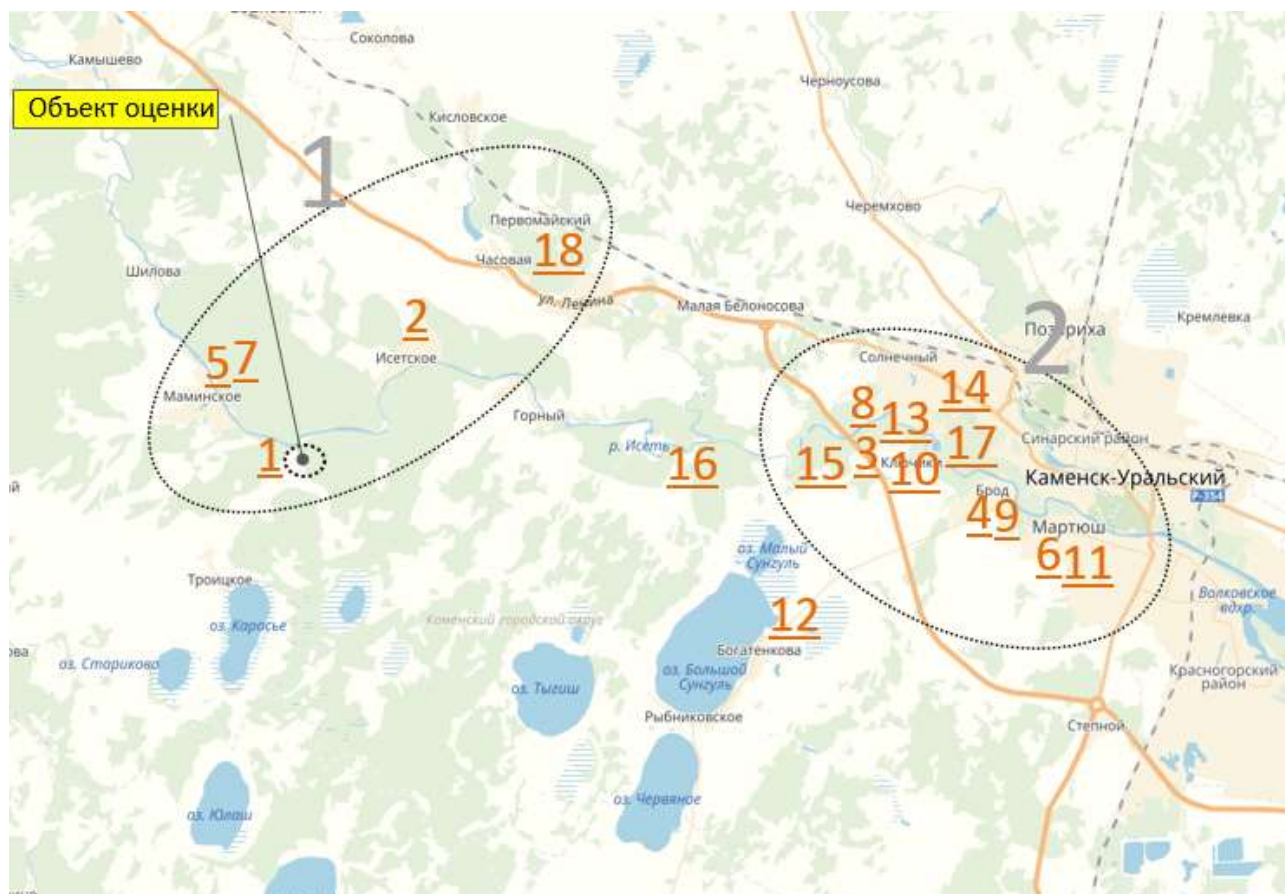


Рис.4.3. География расположения объектов, предлагаемых на продажу

Выделено оценщиком 2-х основных условных территориальных зон (ТЗ) концентрации предложений продаж земельных участков:

Первая ТЗ. Районы Часовой-Маминской. Объекты под номерами 1,2,5,7,18.

Вторая ТЗ. Восточная окраина К.-Уральского и населенные пункты рядом с городом. Объекты под номерами: 3,4,6,8,9,10,11,13,14,15,17.

Стоимость предложения рассматриваемого сегмента рынка составляет в среднем **24 588** руб/сотка.

Разница между максимальной и минимальной ценой предложения в 5,1 раза (45 710 / 8 924) свидетельствует о хаотичном формировании стоимости предложения продаж на исследуемом рынке недвижимости.

Стоимость предложения в 1-й зоне составляет в среднем 26 073 руб/сот., во 2-й - 24 421

руб/сот. Учитывая небольшой объем выборки, разница в стоимости незначительная (6,76%), в пределах статистической погрешности.

Ликвидность земельных участков в небольших населенных пунктах зависит, в основном, от локального местоположения: близость к рекреационным объектам (лес, водоем), видовыми характеристиками участка, уровень развитости инфраструктура (транспортная доступность, магазины).

Краткое описание земельных участков, предлагаемых на продажу, в таблице 8.

Копии интернет страниц и ссылка на сайты - в приложении 3.

Принятые сокращения, условные обозначения:

S – площадь;

ОО – объект оценки;

A – автономное; Ц – централизованное;

ЗНП – земли населенных пунктов; ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.

Руб. – рублей;

Объекты, предлагаемые на продажу:

Таблица 8.

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сотка	
Объект №1. Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,36	15,13	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к квадрату. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	499 000	32 981	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №2. Свердловская область, Каменский район, с. Исетское, ул. Набережная, дом 13	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен (чернозем плодородный, скважина, забор). Объект в аренде	450 000	45 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как на участке дополнительные улучшения, объект на праве аренды
Объект №3. Свердловская область, Каменский район, с.Щербаково, КН 66:12:4901002:318	22,31	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольной формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	200 000	8 965	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект расположен во 2 территориальной зоне
Объект №4. Свердловская область, Каменский район, д. Брод, улица Исетская, 20	14,22	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольной формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	650 000	45 710	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект расположен во 2 территориальной зоне
Объект №5. Свердловская область, Каменский район, с.Маминское, ул. Ленина,183	15,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольнику. Участок не благоустроен. Панорамный вид на прилегающую реку со стороны участка Объект в собственности.	299 000	19 933	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №6. Свердловская область, Каменский район, пгт Мартюш, КН 66:12:5301003:511	19,04	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, форма неправильной формы, приближенной к треугольнику. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	350 000	18 382	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект расположен во 2 территориальной зоне
Объект №7. Свердловская область,	19,05	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсут-	170 000	8 924	Отказ от использования в качестве аналога, так как площадь участка

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сотка	
Каменский район, с.Маминское, КН 66:12:3601001:167		ствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.			отличается от оцениваемого более, чем на 20%
Объект №8. Свердловская область, г.Каменск Уральский, д.Кодинка, КН 66:45:0100328:17	18,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсут- ствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	270 000	15 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект располо- жен во 2 территориальной зоне
Объект №9. Свердловская область, Каменский район, д. Брод, КН 66:12:5203005:125	15,09	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсут- ствует. Рельеф ровный, форма неправильной формы, при- ближенной к треугольнику. Участок не благоустроен. Обь- ект в собственности.	260 000	17 230	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект располо- жен во 2 территориальной зоне
Объект №10. Свердловская область, г.Каменск Уральский, д.Кодинка, ул.Клубная	12,74	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоуголь- ная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	410 000	32 182	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект располо- жен во 2 территориальной зоне
Объект №11. Свердловская область, Каменский район, пгт Мартюш, ул.Цветочная,44	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоуголь- ная. Участок не благоустроен. Объект на праве аренды	400 000	40 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект располо- жен во 2 территориальной зоне
Объект №12. Свердловская область, Каменский район, д.Богатенкова, КН 66:12:4701001:216	17,07	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсут- ствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности	300 000	17 575	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект располо- жен вне 1 и 2 территориальных зон
Объект №13. Свердловская область, Каменский район, с.Щербаково, ул.Пролетарская,6	13,16	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсут- ствует. Рельеф ровный, участок неправильной формы, при- ближенной к прямоугольнику. Участок не благоустроен. Объект в собственности	320 000	24 316	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект располо- жен во 2 территориальной зоне
Объект №14. Свердловская область, Каменский район, с.Щербаково,	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсут- ствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности	210 000	21 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект располо- жен во 2 территориальной зоне

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сотка	
ул.Розы Люксембург					
Объект №15. Свердловская область, Каменский район, с.Щербаково, ул. Красной Зори, 24	13,44	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности	300 000	22 321	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект расположен во 2 территориальной зоне
Объект №16. Свердловская область, Каменский район, д. Ключи, КН 66:12:4501007:88	15,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, участок неправильной формы, приближенной к прямоугольнику. Участок не благоустроен. Объект в собственности	390 000	26 000	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №17. Свердловская область, г.Каменск Уральский, д.Кодинка, КН 66:45:01:00318:97	17,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, участок прямоугольной формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	400 000	23 529	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект расположен во 2 территориальной зоне
Объект №18. Свердловская область, Каменский район, д.Часовая, ул.Гагарина,2	17,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, участок прямоугольной формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	400 000	23 529	Отказ от использования в качестве аналога, так как объект расположен на существенном расстоянии от рекреационных объектов, недалеко проходит основная транспортная магистраль с интенсивным движением автотранспорта - К.-Уральский тракт

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и стоимость сопоставимых объектов недвижимости

В результате анализа рынка рассматриваемого сегмента рынка, в ходе проведения многочисленных оценочных исследований, в качестве основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, можно выделить следующие:

Индивидуальные факторы ликвидности объекта недвижимости

Репутация места. Этот фактор трудно просчитать с точки зрения реакции конкретного покупателя. «Репутация» населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, может влиять как в плюс, так и в минус. Есть люди, которые специально ищут медвежьи углы. Проблема в том, что здесь очень многое зависит от индивидуальности клиента. Медвежий угол для одних интересен, а, следовательно, ликвиден. Для других не так.

Объективные факторы ликвидности объекта недвижимости

Местоположение. Расположенные близко к областному центру земельные участки не всегда ликвидны. Если у покупателя есть возможности без дополнительных временных затрат добираться до своего дома, то он ему кажется более привлекательным. Расстояние в 20-30, и даже 40 километров большой роли в этом случае не играют.

Социальная инфраструктура. Наличие/отсутствие социальных объектов (магазины, аптека и т.д.) существенно влияет на стоимость объекта в положительную / отрицательную сторону (Сайт: Housenavigator.ru).

Цена. Адекватность уровня цены и качества.

Каждый из перечисленных факторов влияет на величину рыночной стоимости в большей или меньшей степени. По мнению экспертов рынка недвижимости, на основании опубликованных в средствах массовой информации исследований, а также собственные наблюдения оценщика за изучаемым рынком недвижимости, позволяют выделить наиболее существенные факторы, повышающие/понижающие стоимость объекта оценки.

1. Репутация месторасположения оцениваемого имущества умеренная. Освоение территории идет медленно. Рядом с участком построено всего 3 дома, из которых один не завершен строительством.

2. Площадь земельного участка, форма участка (неправильной формы, приближенной к прямоугольнику) являются типичными для функционального земельного участка под строительство индивидуального жилого дома.

Плюсы оцениваемого земельного участка: форма участка обеспечивает удобство, максимальную эффективность освоения территории; рядом с участком центральные инженерные сети: энергоснабжение.

2. Местоположение оцениваемого объекта оценки с точки зрения экологии хорошее, инфраструктуры - неудовлетворительное.

Непосредственная близость к природно-рекреационным ресурсам: лесной массив, река, пруд.

Социальная инфраструктура отсутствует. Ближайшие магазины, медицинское учреждение, школа находятся в с.Маминское.

Анализ рынка индивидуальной жилой недвижимости в гл. 4.4.

Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО 1 и п.30 ФСО 7), Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2017г., стр.19.

В соответствии с рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, возможные границы доверительного интервала стоимости на активном рынке для земельных участков под ИЖС, составляет в среднем **10,5%** от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости объекта оценки при сравнительном подходе на активном рынке для земельных участков под ИЖС:

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
4.1. Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1

Рис.4.4. Неопределенность величины рыночной стоимости объекта оценки

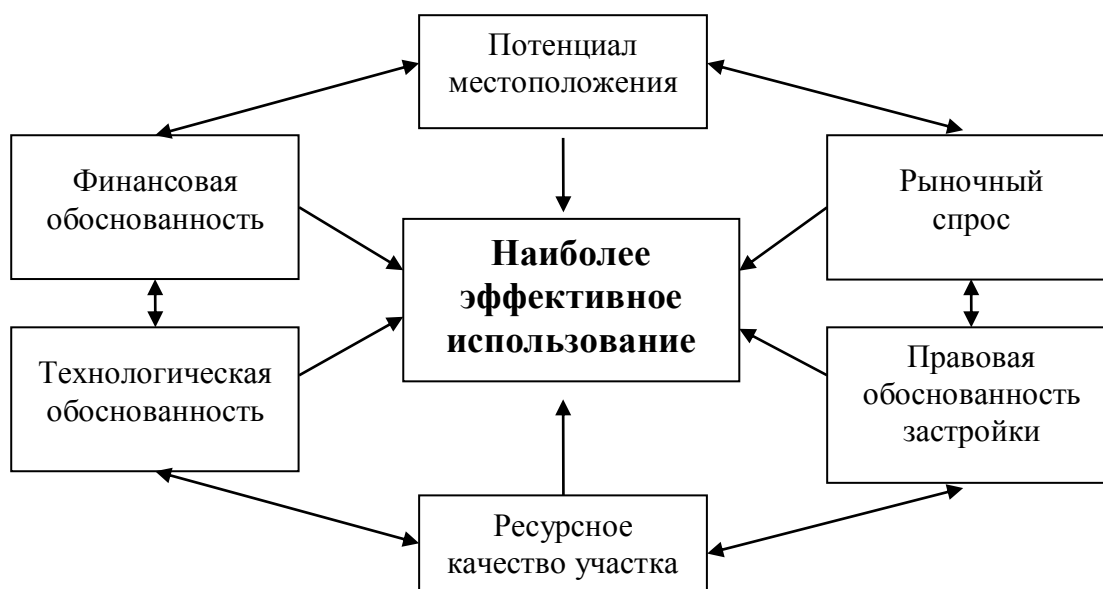
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то, перед проведением оценки, выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование – разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в ниже следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Доступность с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования объекта оценки (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
2. На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
3. На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
4. На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0 .
5. Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
6. На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

Разрешенное использование земельного участка - для индивидуального жилищного строительства.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки производился для указанного использования объекта, как наилучшего.

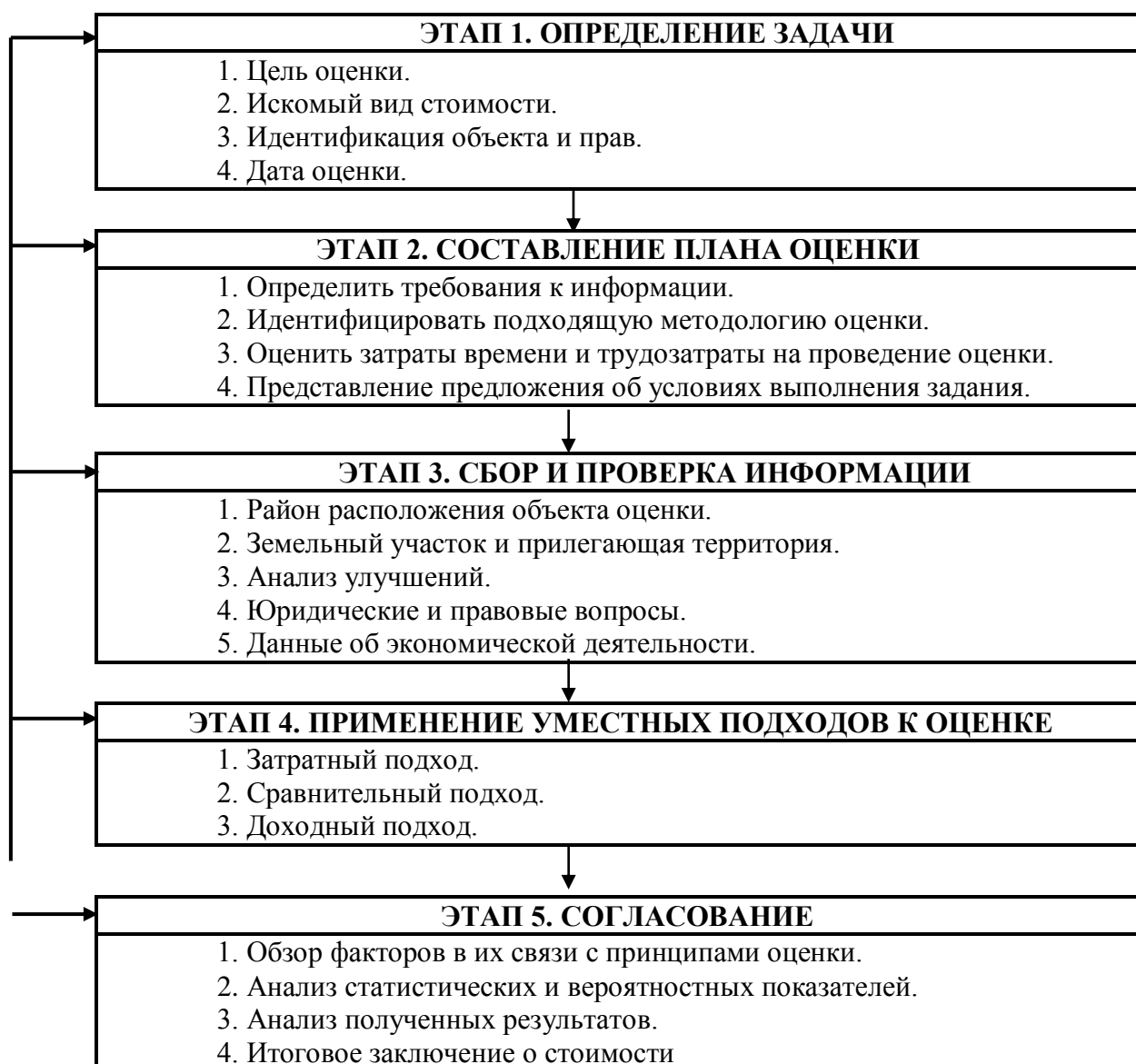
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297г., проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Схематично процесс оценки можно изобразить следующим образом:



↓	
ЭТАП 6. ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	
1. Письмо с выражением мнения о стоимости. 2. Полный повествовательный отчет об оценке объекта.	

Оценщик при проведении оценки должен использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры могут по необходимости изменены в процессе оценки. Это делается в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

6.2. Описание подходов и обоснование выбора применяемых подходов к оценке Объекта оценки

Общие положения

Согласно общей теории оценки имущества, прав, работ, услуг и т.д., существует три классических подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Оцениваемое право собственности земельного участка является неосязаемым, нематериальным объектом. Возникло это право не в процессе его создания, подобно созданию ранее не существующего здания или сооружения через его строительство, а путем принятия решения органами местного самоуправления.

Более того, объект оценки, в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ, земельный участок является:

- природным объектом;
- основой существования хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо учитывать в процессе оценки ее стоимости:

1. ***Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы.*** Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
2. ***Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом,*** то есть местом, на котором совершается процесс труда.

3. **В сельском хозяйстве земля является главным средством производства.** Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
4. **Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима.** Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
5. **Неизнашиваемость и вечность.** Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи, с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.
6. **Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая),** поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
7. **Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием,** что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.

Затратный подход

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа. К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

При оценке, как права аренды земельного участка, так и права собственности, затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

Доходный подход

Доходный подход при оценке земельного участка предполагает в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» № 568-р; применение трех методов:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Все эти методы применяются для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков.

Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения ставки капитализации. Расчет стоимости незастроенного земельного участка, исходя из прогнозируемых денежных потоков, которые принесут собственнику участка построенные на нем объекты недвижимости (что является сутью методов остатка и предполагаемого использования), неизбежно будет содержать множество допущений, а, следовательно, значительные погрешности. Это, тем более, недопустимо, если принять во внимание назначение настоящей оценки, для которой важна текущая стоимость объекта, которую в полной мере можно отразить в расчетах с применением сравнительного подхода.

Оценщик делает вывод о нецелесообразности применения доходного подхода в расчете стоимости земельного участка.

Сравнительный подход

Подход прямого сравнения анализа продаж – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщиком был проанализирован рынок предлагаемых на продажу земельных участков в районе расположения оцениваемого имущества.

6.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Оценщиком, по состоянию на дату оценки, проведен мониторинг цен предложений продаж земельных участков под ИЖС или ЛПХ, расположенных на востоке от Каменск-Уральского и его восточной окраине в границах населенных пунктов: д.Давыдова, с.Исетское, с.Щербаково, д.Брод, д.Часовая, с.Маминское, пгт Мартюш, д.Богатенкова, д.Кодинка.

Информация получена из информационно-аналитических сайтов www.upn.ru, www.e1.ru, <https://www.avito.ru>.

В результате проведенного анализа объектов рассматриваемого сегмента рынка, предлагаемой на продажу, для расчета стоимости объекта оценки выбраны объекты под номерами 1,5,16 (табл.8).

Копии интернет страниц и ссылка на сайты - в приложении 3.

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объекта оценки, в таблице 9.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) для расчета рыночной стоимости объекта оценки:

1.Местоположение – 1 территориальная зона, рядом с рекреационными объектами. Территориальные зоны обозначены на рис.4.3.

2. Вид права на земельный участок – собственность.

3. Разрешенное использование участка – ИЖС или ведение ЛПХ.

4. Количественные характеристики объекта оценки:

- площадь земельного участка аналогов не должна отличаться от оцениваемого имущества более, чем на 20%;

- участок без улучшений.

Принятые сокращения:

S – площадь; КН – кадастровый номер; Зем.уч. – земельный участок.

Ц – централизованные; А – автономные;

Руб./кв.м. – рублей / квадратный метр;



АН – агентство недвижимости; ТЗ – территориальная зона;

ЗНП – земли населенных пунктов; ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;



Д – деревня; С - село

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объекта оценки:

Таблица 9.

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	S зем.уч., кв.м.	Описание объекта	Руб.	Руб/кв.м.	
Объект №1. Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,36 КН 66:12:3801001:85	15,13	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к квадрату. Участок не благоустроен. Рядом лесной массив. Объект в собственности.	499 000	32 981	Николай, 8-922-229-1199 Ссылка на сайт: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kamensk_uralskiy-193647722
					
Вид объекта		Расположение объекта на карте населенного пункта			

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	S зем.уч., кв.м.	Описание объекта	Руб.	Руб/кв.м.	
Объект №2. Свердловская область, Каменский район, с.Маминское, ул. Ленина,183 КН 66:12:3601005:8	15,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольнику. Уклон местности не более 20%. Участок не благоустроен. Панорамный вид на прилегающую реку со стороны участка. В шаговой доступности лесной массив. Объект в собственности.	299 000	19 933	Анастасия, +7-963-272-1261 Ссылка на сайт: https://land.e1.ru/view/15257351/
					
Вид объекта		Расположение объекта на карте населенного пункта			

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	С зем.уч., кв.м.	Описание объекта	Руб.	Руб/кв.м.	
Объект №3. Свердловская область, Каменский район, д. Ключи, КН 66:12:4501007:88	15,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. На участке индивидуальная скважина (вода) глубиной 35 м. Улучшение в виде строений- отсутствует. Рельеф ровный, участок неправильной формы, приближенной к прямоугольнику. Участок не благоустроен. Объект в собственности	390 000	26 000	Антон, 8-953-040-0804 Ссылка на сайт: https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_1449308750
					
Вид объекта		Расположение объекта на карте населенного пункта			

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода:

Таблица 10.

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Адрес	Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32	Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,36	Свердловская область, Каменский район, с.Маминское, ул. Ленина,183	Свердловская область, Каменский район, д. Ключи, КН 66:12:4501007:88
	1.1.Площадь участка, кв. м	1513	1513	1500	1500
	1.2. Стоимость, руб.		499 000	299 000	390 000
	1.3. Стоимость, руб.кв.м.		330	199	260
2	2.1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
	2.2. Корректировка, ед.		1,0	1,0	1,0
	2.3. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.1.3*п.2.2.		330	199	260
	3.1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств
3	3.2. Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	3.3. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.2.3.* (1+ п.3.2)		330	199	260
	4.1.Условия продажи (уторгование)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	4.2.Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%
	4.3.Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.3.3.(1+п.4.2)		281	169	221
	Условия рынка				
5	Дата предложения	Дата оценки: 23.07.2018г.	2018г., июль	2018г., июль	2018г., июль
	5.2.Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	5.3.Корректировка, руб. п.4.3×п.5.2)		0	0	0
	Категория земель / разрешенное	ЗНП / ИЖС	ЗНП / ИЖС	ЗНП / ИЖС	ЗНП / ИЖС

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	использование				
	6.1.Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	6.2.Корректировка, руб. п.4.3×п.6.2)		0	0	0
7	7.1. Местоположение объекта, развитость социальной инфраструктуры	первая ТЗ Уровень развитости социальной инфраструктуры - низкий	первая ТЗ Уровень развитости социальной инфраструктуры - низкий	первая ТЗ Уровень развитости социальной инфраструктуры – на хорошем уровне	первая ТЗ Уровень развитости социальной инфраструктуры - низкий
	7.2. Корректировка, %		1,00	0,78	1,00
	7.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.7.2)-7.2		0	-37	0
8	8.1. Улучшения в виде строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	8.2. Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0
	8.3. Корректировка, руб п.4.3.х п.8.2		0	0	0
9	9.1. Благоустройство земельного участка	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен
	9.2. Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0
	9.3. Корректировка, руб п.4.3.х п.8.2		0	0	0
	Физические характеристики объекта				
10	10.1. Масштаб объекта (площадь участка), кв.м.	1 513	1 513	1 500	1 500
	10.2.Корректировка, ед.		0	0	0
	10.3. Корректировка, руб п.4.3.х п.10.2		0	0	0
11	11.1. Форма участка, рельеф местности	форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольнику; рельеф ровный	неправильной формы, приближенной к квадрату; рельеф ровный	неправильной формы, приближенной к прямоугольнику Уклон местности не более 20%.	неправильной формы, приближенной к прямоугольнику; рельеф ровный
	11.2. Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0
	11.3. Корректировка, руб п.4.3.х п.11.2		0	0	0
12	12.1. Инженерные коммуникации	рядом с участком энергоснабжение (Ц)	рядом с участком энергоснабжение (Ц)	рядом с участком энергоснабжение (Ц), газ (Ц)	рядом с участком энергоснабжение (Ц), на участке скважина
	12.2. Корректировка, руб./кв.м.		1,00	0,88	0,93

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	12.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.12.2) – 12.2		0	-20,0	-15,0
13	13.1. Дорожная инфраструктура	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Асфальт	Дорога с твердым покрытием
	13.2. Корректировка, руб./кв.м.		1,00	0,89	1,00
	13.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.13.2)-п.4.3)		0	-19,0	0
14	14.1. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	14.2. Корректировка, руб.		0	0	0
15	Итого, корректировка по элементам 2-ой группы, руб. (п.5.3+ п.6.2+п.7.3+ п.8.3+ п.9.3+п.10.3 +п.11.3 +п.12.3+13.2+14.2)		0	-76	-15
16	Стоимость объекта оценки, п.4.3+ п.14		281	93	206
17	Количество поправок		1	4	2
18	Вес объекту сравнения, ед.		4/7	1/7	2/7
19	Средневзвешенное удельное значение аналога, руб/кв.м. (п.16*п.18)		160	13	59
20	Средневзвешенное значение стоимости объекта оценки, руб. / кв.м. (Σ п.19)	232,0			
21	Стоимость объекта оценки, руб.	351 016			

Сопоставление и введение поправок.

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости одного квадратного метра объекта оценки делаются необходимые поправки.

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Вид права на земельный участок.

Вид права на земельный участок у аналогов и объекта оценки – собственность. Поправка не применялась.

Условия продажи для объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы – рыночные, поэтому корректировка для данной поправки не применялась.

Поправка на уторгование (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения). При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Какую именно сумму продавец участка будет согласен уступить в процессе согласования сделки купли-продажи? Ответ на этот вопрос зависит от текущего состояния на рынке недвижимости.

Если предложение ликвидно и правильно сформировано по цене, то покупателю вряд ли стоит рассчитывать существенную скидку.

Месторасположение объекта оценки характеризуется достаточной степенью развитости инфраструктуры, хорошей экологией, близостью к основным автомобильным развязкам города, высокой престижностью направления.

Корректировка на уторгование предложения принимается на уровне среднего значения для земельных участков Свердловской области, равного минус **15,0 %** (0,10+0,20/2).

Аналитическая справка от АНО «Риэлторский информационный центр» о типичном диапазоне размера дисконта в результате торга на рынке недвижимости Свердловской области представлена в приложении 3.

Корректировка на «дату выставления в продажу».

Дата оценки: 23.07.2018г. Аналоги выставлены в продажу на открытый рынок в июле 2018г. Поправка не применялась.

Категория земель, разрешенное использование.

Категория земель аналогов, как и объекта оценки, земли населенных пунктов,

Разрешенное использование аналогов и объекта оценки: ИЖС, личное подсобное хозяйство.

Поправка не применялась.

Местоположение.

Аналоги расположены в сельских населенных пунктах, в 1-ой территориальной зоне. Территориальные зоны обозначены на рис.4.3.

Местоположение аналогов 1,3, как и объекта оценки, характеризуется преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков. Ассоциация

«СтатРиелт», на основе актуальных рыночных данных, местоположение аналогов приравнивает ко второй ценовой зоне.

Местоположение аналога 2, в отличие от объекта оценки, характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием магазинов, школы, медицинского пункта, зданиями малоэтажной многоквартирной застройки и индивидуальной жилой застройки. Ассоциация «СтатРиелт», на основе актуальных рыночных данных, местоположение аналогов приравнивает к первой ценовой зоне.

Поправка на местоположение к аналогам 1,3 не применяется. Поправка на местоположение применяется к аналогу 2.

Ассоциация «СтатРиелт» предлагает корректировку на отличие в местоположении по уровню развитости инфраструктуры в сельских населенных пунктах:

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,19	1,05
среднее значение	1,00	0,78
нижняя граница	0,83	0,54

Рис.6.1. Коэффициенты корректировок
на местоположение

Скриншот коэффициентов корректировки на местоположение в приложении 3

Поправка на местоположение к аналогу 2 применяется на уровне среднего значения для второй ценовой зоны и составит 0,78 ед.

Расчет поправки на местоположение для аналога 2:
 $(169 \cdot 0,78) - 169 = -37$ руб/кв.м.

Улучшения

Расчет стоимости земельного участка принимается с допущением об отсутствии строений не нем. Аналоги без улучшений. Поправка не применялась.

Благоустройство земельного участка

Земельные участки аналогов и объекта оценки не благоустроены. Поправка не применялась.

Масштаб объекта (площадь участка)

Разница в размере площади объекта оценки и аналогов незначительная, не более 1,009 ед., что незначительно.

Поправка на масштаб не применялась.

Форма участка, рельеф местности

Земельные участки угловой, узкой и длинной формы обладают низкой ликвидностью.

Земельные участки прямоугольной, квадратной формы обладают высокой ликвидностью.

Характеристика узких и длинных участков: соседние дома и участки будут на весьма близком расстоянии от такого дома и участка, несколько ограничен и выбор проектов для таких участков.

Характеристика угловых участков: удобны для размещения и постройки ограждений и ворот, чаще всего располагаются вдоль проезжей части, не рекомендуется сажать деревья со стороны дороги, т.к. на них будет оседать неприятная дорожная пыль.

Характеристика участков прямоугольной, квадратной формы: участок является самым удачным и для выбора проекта, и для строительства дома, легко продумать ландшафтный дизайн и организовать садовую часть.

Форма участка аналога 1 неправильной формы, приближенной к квадрату; аналога 2 - неправильной формы, приближенной к прямоугольнику, аналога 3 - неправильной формы, приближенной к прямоугольнику.

Рельеф участка аналогов 1,3 – ровный, аналога 2 с уклоном местности не более 20 %.

Поправка на форму участка, рельеф местности не применялась.

Инженерные коммуникации

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

Территория рядом с объектом оценки и аналога 1 обеспечена основными централизованными коммуникациями – электричеством. Поправка не применялась.

Территория рядом с аналогом 2 обеспечена основными централизованными коммуникациями – электричеством, газом. На участке аналога 3 скважина, рядом с участком – энергоснабжение.

Ассоциация «СтатРиелт» предлагает корректировку на обеспечение участка инженерными коммуникациями:

№	Виды инженерных коммуникаций	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Рис.6.2. Коэффициенты корректировок на инженерные коммуникации

Скриншот коэффициентов корректировки на инженерные коммуникации земельных участков в приложении 3

Поправка на отличие инженерных коммуникаций от объекта оценки, применяется к аналогу 2 на уровне среднего значения и составит 0,88 ед. (1/1,14); к аналогу 3 на уровне среднего значения и составит 0,93 ед. (1/1,07).

Поправка на инженерные коммуникации

для аналога 2 составит минус -20,0 руб/кв.м. (169*0,88) – 169);

для аналога 3 составит минус -15,0руб/кв.м. (221*0,93) – 221).

Дорожная инфраструктура

Зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных

пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства

Аналоги 1,3, как и объект оценки, обеспечены подъездными грунтовыми автомобильными дорогами общего пользования. Аналог 2 обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования в виде асфальтовой дороги.

Ассоциация «СтатРиелт» предлагает корректировку на дорожную инфраструктуру рядом с участком:

№	Земельные участки населенных пунктов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,15	1,12

Рис.6.3. Корректировка на дорожную инфраструктуру Ассоциация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>)

Скриншот коэффициентов корректировки на дорожную инфраструктуру рядом с участком в приложении 3.

Поправка к аналогу 2 на отличие дорожной инфраструктуры от объекта оценки, применяется на уровне среднего значения и составит 0,89 ед. (1/1,12);

Расчет поправки на дорожную инфраструктуру:

Аналог 2. $(169 \cdot 0,89) - 169 = -19$ руб/кв.м.

Вес объекту сравнения.

В соответствии с количеством поправок,

к аналогам **1** (1 поправка) применяется весовой коэффициент 4/7 доли;

к аналогам **2** (4 поправки) применяется весовой коэффициент 1/7 доли;

к аналогам **3** (2 поправки) применяется весовой коэффициент 2/7 доли;

Вывод.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1513 кв.м., по состоянию на дату оценки, составляет 232,0 руб/кв.м. или 351 016 $(232,0 \cdot 1513)$ руб. или с учетом округления 351 000 руб.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Процедура согласования

Для согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, как правило, применяется процедура взвешивания. При этом при существенной разнице в полученных результатах, значение весов обосновывается.

Согласованная стоимость объекта оценки рассчитывается, как средневзвешенная величина результатов расчетов тремя различными подходами.

Расчет средневзвешенного значения производится по формуле:

Формула 1.

$$\text{Средневзвешенное значение результирующей переменной} = \\ C_{\text{СрП}} \cdot V_{\text{СрП}} + C_{\text{Дп}} \cdot V_{\text{Дп}} + C_{\text{ЗП}} \cdot V_{\text{ЗП}},$$

Где V весовые коэффициенты соответствующих подходов.

7.2. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

Рассмотрев возможность применения методов доходного, сравнительного и затратного подходов для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости, Оценщик пришел к следующему выводу:

1. Осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа. К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

При оценке, как права аренды земельного участка, так и права собственности, затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применялся.

2. Фактически доходный подход представляет собой инвестиционный анализ, основной задачей которого является определение величины капиталовложений в источник дохода в соответствии с ожидаемым доходом, ожидаемыми рисками и требуемой нормой отдачи, не меньшей, чем доходность по альтернативным инвестициям.

Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения ставки капитализации. Расчет стоимости незастроенного земельного участка, исходя из прогнозируемых денежных потоков, которые принесут собственнику участка построенные на нем объекты недвижимости (что является сутью методов остатка и предполагаемого использования), неизбежно будет содержать множество допущений, а, следовательно, значительные погрешности. Это, тем более, недопустимо, если принять во внимание назначение настоящей оценки, для которой важна текущая стоимость объекта оценки, которую в полной мере можно отразить в расчетах с применением сравнительного подхода.

Оценщик делает вывод о нецелесообразности применения доходного подхода в расчете стоимости земельного участка

3. Вследствие присутствия на рынке адекватного числа объектов, аналогичных оцениваемому, для соблюдения принципов существенности и обоснованности, наиболее

приемлемым методом расчета стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода являются метод сравнения аналогов.

Сравнительный подход в оценке земельного участка наиболее корректно отражает текущую рыночную ситуацию и ликвидность Объекта оценки.

Сравнительный подход применялся в расчете стоимости объекта оценки.

Таким образом, в расчете стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 351 000 рублей

8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1513 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, Каменский район, д.Давыдова, ул.Исетская,32, КН 66:12:3801001:87, по состоянию на 23.07.2018г., составляет:

351 000 (Триста пятьдесят одна тысяча) рублей

9. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Я, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет по оценке имущества составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития России от 20.05.2015г. №№297, 298, 299 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 №611 (ФСО-7), Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 (ФСО-9).

Оценщик

Сегаль Лев Анатольевич

27.07.2018г.

10. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

2. Прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей экономической ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

3. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

4. Оценка производилась с соблюдением условий, что объект оценки свободен от каких-либо дополнительных ограничений (обременений) прав, прав третьих лиц, за исключением указанных в правоподтверждающих документах.

5. Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена на основании технической информации, предоставленной Заказчиком.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки.

Оценщик не несет ответственность за оценку дефектов объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций. Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.

8. При оценке выводы делались на основании допущения, что собственник управляет недвижимым имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные и методические материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, в редакции, действующей в 2018 году.
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ в редакции, действующей в 2018 году.
3. Федеральный Закон от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
4. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО-1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО-2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО-3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО-7) «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от №25.09.2014г. №611.

Источник: получены из интернет-версии справочной правовой системы «Консультант Плюс», <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home>.

Специальная литература

1. Грибовский С.В. Моделирование рыночных процессов при оценке земельного участка - свободного и с улучшениями. // журнал «Проблемы недвижимости», №1, 2005г.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001 г.
3. Коплус С.А. , Галушка А.С. Особенности оценки вещных прав на землю в России и определение их стоимости с точки зрения экономической теории и традиционных методов оценки. М. - Материалы V Международной конференции «Оценка земли и природных ресурсов».
4. Михайлец В.Б. Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода // журнал «Вопросы оценки», № 1 от 2005г. (<http://www.halite.ru/rus/audit/pricing/method/>).
5. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство "МКС", 2003г.
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993 г.
7. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003г.
8. Статистика: Курс лекций / под ред. Ионина В.Г.- М.:Инфра-М, 1997г.
9. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997г.
10. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО 1 и п.30 ФСО 7), Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А, Н.Новгород, 2017г., стр.18.

Источник: приобретены в книжных магазинах и интернет-магазинах.

Информационно-аналитические сайты, аналитические обзоры, справки:

1. Информация о социально-экономическом положении России. Федеральная служба государственной статистики.

Ссылка на интернет-страницу: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

2. Информация о социально-экономическом положении Свердловской области.

Ссылка на интернет-страницу: http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/publications/pubSverd/news_issues/.

3. Муниципальное образование "Каменский городской округ"

Ссылка на интернет-страницу: <http://www.kamensk-adm.ru/2014-06-15-19-08-41/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

4. Информационно-аналитические сайты.

Ссылка на интернет-страницу: www.upn.ru, e1.ru/, www.avito.ru, <https://regionalrealty.ru/>, www.nedv.info/.

5. Консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Ссылка на интернет-страницу: <http://www.uralgermes.ru/>

Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии документов, предоставленных Заказчиком.
3. Копии интернет страниц, выкопировка из аналитического обзора, расчетные таблицы.
4. Копии документов оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Фотографии объекта оценки

	
<p>Дорога, прилегающая к объекту оценки (Фрагмент 1)</p>	<p>Дорога, прилегающая к объекту оценки (Фрагмент 2)</p>
	
<p>Вид объекта оценки со стороны улицы</p>	<p>Вид объекта оценки со стороны соседнего участка</p>

Приложение 2. Копии документа, предоставленного Заказчиком оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ 762982

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 29.01.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №193 от 20.12.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Шатанов Андрей Федорович, дата рождения: 11.06.1973 г. Место рождения: Новгородская область, г. Старая Русса. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 02 №606367, код подразделения 662-003, дата выдачи 08.02.2002 г. Орган, выдавший документ: Октябрьский РУВД города Екатеринбурга. Адрес постоянного места жительства: Россия, г. Екатеринбург, ул. Площадь Обороны, д. 1, кв. 15.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1513 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, Каменский район, д. Давыдова, ул. Исетская, 32

Кадастровый (или условный) номер:
66:12:3801001:87

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.01.2013 г. сделана запись регистрации № 66-66-03/660/2013-40

Государственный регистратор:  / Боровиков Э. В. / 

66 АЕ 762982 

Приложение 3. Копии интернет страниц, выкопировки из аналитического обзора, Скриншот предложения продажи <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kamensk-uralskiy-193647722>

Домофонд.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домофонд » Продажа участков » Свердловская область » Каменск-Уральский » Номер в каталоге: 193647722

499 000 РУБ.
В ипотеку за 6 069 РУБ./мес.

Земли поселений, 15 соток на продажу
д. Давыдова, ул. Исетская, 32, Каменск-Уральский, Свердловская область
Каменск-Уральский

В избранное
Получать похожие объявления

Выбрать программу

Николай
Размещает объявления: 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 922 229-11-99

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 20

Связаться с владельцем 8 922 229-11-99

Земли поселений, 15 соток

Продам земельный участок 15 соток (ИЖС) в деревне Давыдова, в 3 км. от села Малинское (30 км от Каменска-Уральского). Земля в собственности, документы готовы. До Малинского – асфальт, потом 3 км хорошей, ровной грунтовки. Участок находится в блоке из 5 участков «Давыдовского лесного квартала», где отсыпана грунтовая дорога и в 2014 году установлена новая электрическая подстанция и столбы, - можно подключаться. Газификация Давыдова запланирована на 2020 г. Деревня практически полностью окружена сосновыми лесами Малинского охотхозяйства. Участок расположен на опушке основного леса, в 500 м от места слияния рек Исеть и Карасей Исток. В Давыдова два пруда – верхний, побольше, и нижний – поменьше. Нижний пруд подпитывается оседающим ключом с кристально-чистой водой, а вытекает из него еще одна речушка – Калиновка. Уверенный прием сигнала сотовой связи! В Малинском расположены сельская администрация, почта, медпункт, школа, продуктовые и хозяйственные магазины и действующий храм Михаила-Архангела. Расстояние от границы Екатеринбурга – 75-80 км., доехать можно как со стороны Каменского, так и со стороны Челябинского тракта, что очень удобно. Рядом с соседним селом Троицкое находится озеро с говорящим названием Карась (из него вытекает р. Карасей Исток), а с д. Стариково – одноименное озеро. В 10-15 км. от Давыдова расположены несколько озер, где даже летом практически нет отдыхающих – Большой и Малый Сунгуль, Черяное, Тыгиш. В 10-15 км. по руслу Исети в сторону Каменска-Уральского расположена всероссийская туристическая достопримечательность – порог «Ревун». Охота, рыбалка, шашлыки, катание на квадраках летом и на снегоходах зимой, сплавы по реке, купание в пруду, ягоды, грибы и все прочие удовольствия загородной жизни! Изумительно красивые места, - в Каменском районе такая деревня только одна, - очень тихая и спокойная, реально экологичное место! В округе масса асфальтированных дорог, сосульки висят на деревьях, слышен детский смех и гул машин – по вечерам заглядывают на огородах в окна бытовок, много заезда, можно встретить ежа, лису и куницу и даже горностая(!), у реки живут цапли, а летом журавли летают прямо над поляной с участками, много какие-то крупные зимующие птицы, похожие на орлов. В Госархиве Свердловской области первое упоминание о деревне Давыдова датировано 1754 годом. Будем соседями – сам строю дачу на берегу Исети, искал место два года и потом ни разу не пожалел о своем выборе! У гостей от «давыдовских красот» реально «носит крышу»: летом на берегу люди засыпают, терпят клещи от машин и голову!!!

Информация о предложении

Цена: 499 000 RUB

Цена за сотку: 33 267 RUB

Тип: Участок

Тип объекта: Земля поселений

Площадь: 15 соток

Дата обновления объявления: 12/07/2018

Дата публикации объявления: 03/10/2017

Номер в каталоге: 193647722

Расположение

д. Давыдова, ул. Исетская, 36, Каменск-Уральский, Свердловская область

Защитная | <https://land.e1.ru/view/18312802/>

Поиск ☐ Искать на карте

Подробный поиск (1)

Каменск-Уральский, Свердловская область / Земельный участок / Видеопромотр 18312802

Выкупит №18312802, объявлен 23.07.2018, продан 08.07.2018, просмотров — 13

[Обратить внимание покупателя](#)

Продам земельный участок

Каменский район
Ориентир — село Исетское

450 000 руб. 45 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
10 соток

Детали



Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Да

Комментарий
Участок 10 соток в селе Исетском, 80 км от Екатеринбурга, 25 км от Каменск-Уральского. На самом берегу реки Исеть, на участке скважина, теплица, земля плодородная, забор на металлических столбах + 10 соток было в аренде. Для тех, кто дружит с публичной кадастровой картой, кадастровый номер участка 66:12:3701005:25. Звоните, расскажу подробнее.

Контакты

[Владелец](#)

+7 950 204-86-34

Рассказы

Старт продаж 3 оч ЖК Перемона
Квартиры от 1,6 млн руб. Отделка под ключ, Ипотека


Рассказы

Продолжая упаковку недвижимости 16+
Интенсив для продвинутых агентов 26 июля


Рассказы

СТАТЬИ НА N1.RU

19.07.18 : [Никогда не сдавайся](#)

 Вредные советы для арендодателей как распутать всех квартирантов

18.07.18 : [Досыл-парки и квартиры с отделкой от ПИИ](#)


 Новый микрорайон обещает стать одним из самых популярных в Екатеринбурге

НОВОСТИ НА N1.RU

20.07.18 : [Интенсив в Екатеринбурге](#)

18.07.18 : [Как выгодно арендовать офис?](#)

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU



от 89 000 руб. за м² до 80 000 руб. за м²

Земельный участок

Каменский район, Щербакрово

200 000 руб. в 434 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь: 21.2 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

Продается земельный участок под ИЖС

Кадастровый номер: 1: 26-42-4901000-316

Контакты

[Андрей](#)

+7 905 806-15-39

Старт продаж 3 оч. ЖК
Перемена
Квартиры от 1.6 млн

СТАТЬИ НА N1.RU

19.07.18 | [Всегда ли сдаются?](#)

18.07.18 | [Дачные участки и квартиры с солнечной ст. ЛИС](#)

16.07.18 | [Новый микрорайон обещает стать одним из самых популярных в Екатеринбурге](#)

НОВОСТИ НА N1.RU

20.07.18 | [Утренние в Екатеринбурге](#)

16.07.18 | [Как дальнобойщикам заработать?](#)

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://land.e1.ru/view/18307012/>. The page displays a real estate listing for a land plot in the Kamenskaya district. The main details include the price of 650,000 rubles, the area of 14 sots, and the location near a river. A map shows the plot's location within the district. The contact information for Marina Alexandrovna is provided at the bottom left. On the right side, there are sections for 'Articles on N1.ru' and 'News on N1.ru'.

Продам земельный участок

Каменский район
Ориентир — д. Брод

650 000 руб. 46 429 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
14 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Нет
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий
Продам земельный участок в д. Брод (14 соток, электричество, возле реки) – 650 тысяч рублей. (Марина Александровна)

Контакты

[Марина Александровна](#)

+7 953 607-17-25
+7 950 542-63-02

Статьи на N1.ru

16.07.18 | [Никогда не сдавайся](#)

18.07.18 | [Вредные советы для арендодателей: как раскусить всех квартирантов](#)

18.07.18 | [Доски-пазлы и квартиры с отпаркой от ЛУК](#)

Новый микрорайон обещает стать одним из самых популярных в Екатеринбурге

Новости на N1.ru

20.07.18 | [Интенсив в Екатеринбурге](#)

16.07.18 | [Как выгодно арендовать офис?](#)

Версия № 15257351, (обновлено 05.07.2018, опубликовано 27.03.2017, просмотров — 52)

[Обратить внимание журналиста](#)

Продам земельный участок

Каменский район, Маминское
Ориентир — с. Маминское

299 000 руб. 15 737 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)



Площадь
19 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий
Добрый день!
Продаю чудесный земельный участок в с. Маминское, Каменского района, Лесина 183. Покупали лично для себя, место выбрано с любовью, рассчитано на ценителей природы и комфорта. Экологически чистый район. Живописнейшие места. В лесах грибы, ягоды, лоси.
В селе Маминское есть: детский садик, школа, больница, магазины, почта. Все что нужно для комфортного проживания и отдыха.
От Екатеринбурга 80 км, около 1 часа езды, до Каменского Уральского около 30 км. Тишина и чистейший воздух. Можно проехать как с Каменского тракта, так и с Челябинского. Дороги доступны в любое время года.
Площадь участка 19 соток (соединены два участка). Подведен газ (ИЖ), электричество. Высокий берег р. Исеть. Можно ловить рыбу "прямо с крыльца". Участок полностью очищен, подготовлен под обустройство, постройку дома (сами ничего не строили, изменились планы).
Имеется милиционный адрес. При необходимости возможна прописка.
Достопримечательности. На нашей улице находится старинный Храм Архангела Михаила. Это один из крупных храмов в Каменском районе Свердловской области. Храм не один десяток лет пустовал и разрушался. Согласно исторической справке он был закрыт в 1937 г. Сейчас храм постепенно восстанавливают и проводят в нем церковные службы.
Для любителей туризма - около 7-10 км до знаменитого "Ревуна".
Продажа от владельца. Продаем землю дешевле чем купили.
Кадастровый номер 56 12 3601005

Контакты
[Анастасия](#)
☎ +7 963 272-12-61

Участок

Старт продаж 3 оч. жк.
Передача
Квартиры от 1,6 млн руб. Отделка под ключ. Ипотека

Продолжая упаковку недвижимости 16+
Интенсив для продвинутых агентов 26 июля

19.07.18 | [Никогда не сдавайся](#)
Вредные советы для арендодателей: как распутать всех квартирантов


18.07.18 | [Деревья-паром и квартиры с огарской от ПИК](#)
Новый микрорайон обещает стать одним из самых популярных в Екатеринбурге

НОВОСТИ НА N1.RU

20.07.18 | [Интенсив в Екатеринбурге](#)

16.07.18 | [Как выгодно арендовать офис?](#)

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU



цена договорная

Квартал Форум-групп в микрорайоне «Солнечный»

Защитлено | <https://land.e1.ru/view/18110542/>

Подробный просмотр (1)

Недвижимость в Свердловской области / Земельный участок / Земельный участок №18110542

Выкуп №18110542, опубликован: 29.06.2018, опубликован: 12.06.2018, просмотров: 11

[Обратить внимание модератора](#)

Продам земельный участок

Каменский район
Ориентир — пгт Мартуш

350 000 руб. 18 421 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)
торг

Площадь
19 соток


Детали

Асфальтован дорога	Нет
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий
Большой участок. Соседи строятся. Участок ИЖС.
66.12.5301003:511. Разрешение на подключение электричества
готово.
Торг. Могу быть вне зоны действия сети, пишите смс или в ватс ап,
перезвоню.

Контакты


[Александр](#)
☎ +7 953 383-34-83




Жилой р-н Солнечный от 1,9 млн руб.
Жилой р-н Солнечный Отделка под ключ. Ипотека 5,1%

СТАТЬИ НА N1.RU

19.07.18 | [Никогда не сдавайся](#)

 Вредные советы для арендодателей, как распутать всех квартирантов

19.07.18 | [Дословно-паски и квартиры с отделкой от ПИК](#)


 Новый микрорайон обещает стать одним из самых популярных в Екатеринбурге

НОВОСТИ НА N1.RU

20.07.18 | [Интимная в Екатеринбурге](#)

19.07.18 | [Как выгодно арендовать офис?](#)

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

 **цена договорная**

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_964369484

Зашлищено | https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_964369484

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги [еще](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Каменск-Уральский Найти

Подать объявление

Все объявления в Каменск-Уральском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) В каталог Следующие

Участок 19 сот. (ИЖС)

№ 964369484, размещено 24 июня в 23:36 840 (+3)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)


8 992 330-11-32

[Написать сообщение](#)

Владимир
Частное лицо
На Avito с февраля 2016


В

Адрес:
Свердловская область, Каменск-Уральский, Свердловская область, Каменский район, с. Маминское



Расстояние до города: 37 км, Площадь: 19 сот

Адрес: Свердловская область, Каменск-Уральский, Свердловская область, Каменский район, с. Маминское [Скрыть карту](#)



Собственник. Продаю участок в селе Маминское, Каменского района. Кадастровый номер 66.12.3601001.167. Отличное место для строительства дома и отдыха!

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 66

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1513 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, Каменский район, д. Давыдова, ул. Исетская, 32, КН 66:12:3801001:87

6639007339- 2018 – 1008 (11538)

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_1431691049

Закладки | [https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_1431691049](#)

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...


Земельные участки Поиск по объявлениям Камensk-Уральский Найти

Все объявления в Камensk-Уральском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

Участок 18 сот. (ИЖС)

№ 1431691049, размещено сегодня в 13:44 425 (+45)

Добавить в избранное Добавить заметку




8 908 907-51-97

Написать сообщение

ВНЕШНИЙ
Частное лицо
На Avito с 14 июня 2016
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя


Адрес
Камensk-Уральский, Свердловская область, деревня Коди́нка



Расстояние до города: 9 км; Площадь: 18 сот.

Адрес: Камensk-Уральский, Свердловская область, деревня Коди́нка

Скрыть карту



Продам земельный участок, расположен в деревне Коди́нка, ул. Клубная 48. Совсем рядом с городом, 10-15 мин на авто. Участок расположен в живописном месте, на берегу реки, на другом берегу лес. Красивый вид, чистый воздух и совсем недалеко от города. Кадастровый номер: 66.45.0100328.17

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 67

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1513 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, Каменский район, д. Давыдова, ул. Исетская, 32, КН 66:12:3801001:87

6639007339- 2018 – 1008 (11538)

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1340183801

Земельные участки

Каменск-Уральский

Участок 10 сот. (ИЖС) 260 000 Р

№ 1340183801, размещено вчера в 21:25 545 (+42)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 982 760-44-12

Написать сообщение

Elzaveta
Частное лицо
На Avito с сентября 2015
Завершено 53 объявления
3 объявления пользователя

Адрес:
Свердловская область, Каменск-Уральский, брод каменский район

Расстояние до города: 4 км, Площадь: 10 сот.

Адрес: Свердловская область, Каменск-Уральский, брод каменский район

Скрыть карту

Продам участок д. Брод, новая коттеджная застройка, участок у леса! Рядом активная стройка!!! Торг, по всем вопросам пишите! Телефон пару дней не доступен будет

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1093391272

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The page displays a real estate listing for a land plot (участок) in Kamensk-Uralskiy. The listing includes the following details:

- Title:** Участок 13 сот. (ИЖС)
- Price:** 410 000 Р
- Address:** Свердловская область, Каменск-Уральский, д. Кодинка, ул. Клубная
- Area:** 13 сот
- Map:** A map showing the location of the plot in the village of Kodinka, near the Klyubnaya street and the Klyubnaya river.
- Description:** Земельный участок по ул. Клубная, 13 соток в собственности. Рядом газ, электричество, хорошие соседи. Кад № 66:45/0100329/38
- Contact:** 8 908 923-56-28
- User Profile:** Андрей, Частное лицо, На Avito с марта 2016, Завершено 6 объявлений

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1511642176

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1511642176. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'ещё...'. A search bar contains 'Земельные участки' and a location filter for 'Каменск-Уральский'. The listing title is 'Участок 10 сот. (ИЖС)' with a price of '400 000 Р'. Below the title, it says '№ 1511642176, размещено 18 июля в 12:26' and provides buttons to 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку'. The listing details include 'Расстояние до города: 3 км, Площадь: 10 сот' and the address 'Свердловская область, Каменск-Уральский, Мартош, ул. Цветочная 44'. A map shows the location of the plot. On the right, there is a contact section with the phone number '8 902 875-41-87', a button to 'Написать сообщение', and information about the user 'Светлана Обинцева', including her profile picture, status as a private user, and a note that she has completed 4 listings. The bottom of the listing states: 'Продам земельный участок в пос. Мартош по ул. Цветочная 44 (10 сот. в аренде, с разрешением на строй-во). Цена 400тыс. руб'.

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_859937358

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The page is for a land plot (земельный участок) in Kamensk-Uralskiy. The title is "Участок 17 сот. (ИЖС)" and the price is "300 000 Р". The listing includes a map showing the location near "ул. Ленина" and "ул. Калинина". The text describes the plot as being in ownership, 300 meters from a lake, and next to an asphalt road. The contact information for the seller, Evgeniy, is provided, including a phone number and a "Написать сообщение" button. The bottom of the listing contains a detailed description of the plot and its surroundings.

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Камensk-Уральский Найти

Все объявления в Камensk-Уральском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

Участок 17 сот. (ИЖС)

№ 859937358, размещено 17 июля в 17:08 3132 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 17 сот.

Адрес: Свердловская область, Камensk-Уральский, деревня Богатенкова, улица Калинина Скрыть карту

8 904 178-99-11

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Avito с февраля 2014

2 объявления пользователя

Адрес:
Свердловская область, Камensk-Уральский, деревня Богатенкова, улица Калинина

Продам земельный участок в д. Богатенково 17 соток. Участок в собственности. До озера 300 метров. Рядом асфальтированная дорога. Рядом продается участок друзей 19 соток 66:12:4701001:217

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1204701741

Закрывается | https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1204701741

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё... [Подать объявление](#)


Земельные участки [Сбросить объявления](#) Каменск-Уральский [Найти](#)

Все объявления в Каменск-Уральском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) [Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 13 сот. (ИЖС)

№ 1204701741, размещено 17 июля в 10:54 1671 (+10)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)







8 912 656-02-38

[Написать сообщение](#)

Анастасия
Частное лицо
На Avito с июля 2013
Завершено 5 объявлений


Адрес:
Свердловская область, Каменск-Уральский, Россия, Свердловская область, Каменский городской округ

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 13 сот.

Адрес: Свердловская область, Каменск-Уральский, Россия, Свердловская область, Каменский городской округ [Скрыть карту](#)



Объект находится в селе Щербаково, ул. Пролетарская, д. 6. Земельный участок в собственности, документы все на руках. Электричество есть. Возможен разумный торг.

Скриншот предложения продажи


https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1062383624

Закреплено | https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1062383624

Участок 20 сот. (ИЖС)

№ 1062383624, размещено 17 июля в 06:10 | 716 (+18)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 912 263-11-15

[Написать сообщение](#)


Продавец
Агентство
На Avito с сентябрь 2014

5 объявлений пользователя

Адрес:
Свердловская область, Каменск-Уральский, Свердловская обл. Каменский район с Щербакоев

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 20 сот.

Адрес: Свердловская область, Каменск-Уральский, Свердловская обл. Каменский район с Щербакоев [Скрыть карту](#)



Продам земельный участок в собственности 20 сот. в с Щербакоев по адресу ул Розы Люксембург 31а. Живописный участок с видом на реку. Возможен обмен на авто.

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1605400297

Скриншот предложения продажи на сайте Avito.

Адрес: Свердловская область, Каменск-Уральский, д. Щербаково, ул. Красной Зори, 24

Расстояние до города: 15 км, Площадь: 14 сот.

Цена: 300 000 Р

Контактный номер: 8 912 658-65-99

Написать сообщение

Анатолий
Агентство
На Avito с октября 2014
Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя

Адрес:
Свердловская область, Каменск-Уральский, д. Щербаково, ул. Красной Зори, 24

Продам земельный участок 14 соток в д. Щербаково, ул. Красной Зори, 24 у реки. Торг уместен

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1449308750

Скриншот предложения продажи на Avito.ru.

Адрес: https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1449308750

Заголовок: Участок 15 сот. (ИЖС)

Цена: 390 000 Р

Номер объявления: № 1449308750, размещено 15 июля в 22:26

Действия: [Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Контактная информация:

- Телефон: 8 953 040-08-04
- Написать сообщение [В сети](#)
- Агентство: Антон
- На Avito с января 2012
- Завершено 2 объявления
- 7 объявлений пользователя
- Контактное лицо: Антон
- Адрес: Свердловская область, Каменск-Уральский

Изображение: Фотография участка с высокой травой.

Расстояние до города: 30 км, Площадь: 15 сот.

Описание:

д. Ключи смоленские. 15с. в собственности по факту больше. Соседи только с одной стороны, с другой лес, поле. Отсыпанная дорога до участка, подведено эл-во, счетчик. Скважина 35м. По периметру вбетонированы трубы для забора. Красивые места, рядом речка, озеро Сунгуль, Смоленские пещеры. Кадастровый номер 66:12:4501007:88 Обмен на авто.

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot. izhs_1360892880

Скриншот предложения продажи на сайте Avito.

Адрес: https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot. izhs_1360892880

Avito. Авто. Недвижимость. Работа. Услуги. Ещё.


Земельные участки. Поиск по объявлениям. Каменск-Уральский. Найти.

Все объявления в Каменске-Уральском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующие

Участок 17 сот. (ИЖС)

№ 1360892880, размещено 6 июля в 21:17 961 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку




8 922 196-00-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Настя
Частное лицо
На Avito с марта 2017
Завершено 2 объявления
4 объявления пользователя

Адрес:
Свердловская область, Каменск-Уральский, д. Кодинка, ул. Привольная



Продам земельный участок в д. Кодинка (на границе с пос. Солнечный).
Земельный участок правильной геометрической формы. Рядом по улице
построены дома. Газ проходит рядом, есть разрешение на подключение. Торги
возможны.
Кадастровый номер 66:45:01.00318:97

Скриншот предложения продажи

https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1472502726

Зашито | https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1472502726

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё

Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Камensk-Уральский Найти

Все объявления в Камensk-Уральском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселеный (ИЖС) Назад Следующее

Участок 15 сот. (ИЖС)

№ 1472502726, размещено 4 июля в 14:59 347 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку

Расстояние до города: 18 км; Площадь: 15 сот.


Адрес: Свердловская область, Камensk-Уральский, Каменский район, деревня Часовая, ул. Гагарина 2 Скрыть карту

8 912 286-60-60

Написать сообщение

Оксана
Частное лицо
На Avito с апреля 2018
2 объявления пользователя

Адрес:
Свердловская область, Камensk-Уральский, Каменский район, деревня Часовая, ул. Гагарина 2



Продам земельный участок в деревне Часовая. Расстояние от Камensk-Уральского 18 км, от Екатеринбурга 68 км. 15 соток в собственности. Хорошая транспортная развязка, рядом лес, речка. Подходит как для дачи, так и для постоянного проживания. Кадастровый номер 66-12-2101004-29.

Скриншот выкопировки из аналитической справки УПН по размеру уторгования в сегменте объектов недвижимости, расположенной в Свердловской области

СПРАВКА О СРЕДНЕМ УРОВНЕ СКИДОК И ДИСКОНТОВ В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНОМ РАЗМЕРЕ ДИСКОНТА В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

таблица 7

ТИПИЧНЫЙ ДИАПАЗОН РАЗМЕРА ДИСКОНТА В РЕЗУЛЬТАТЕ
ТОРГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

Показатель	Размер дисконта (скидки), %	
	Аренда	Продажа
Офисная недвижимость		
БЦ и офисные комплексы	5-9	5-12
встроенно-пристроенные помещения	5-10	5-10
Торговая недвижимость		
ТЦ	5-8	5-10
встроенно-пристроенные помещения	5-10	5-10
Складская недвижимость		
класс А, В+	3-10	-
класс В	3-10	5-10
класс С и D	5-15	5-10
Рынок земли		
Земля под коммерческое использование		
категория "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения"	-	15-40
категория "земли С/Х назначения"	-	15-30
категория "земли населенных пунктов" (под коммерческие объекты,	-	10-25



IV квартал
2017
Екатеринбург

1

массовое строительство жилья) категория "земли населенных пунктов" (под ИЖС)	-	10-20
Жилая недвижимость		
	Первичный рынок	Вторичный рынок
многоквартирное жилье	0-3	2-5
индивидуальное жилье	5-15	5-15

КОММЕНТАРИЙ К ЭКСПЕРТНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ О СРЕДНЕМ УРОВНЕ СКИДОК И ДИСКОНТОВ В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

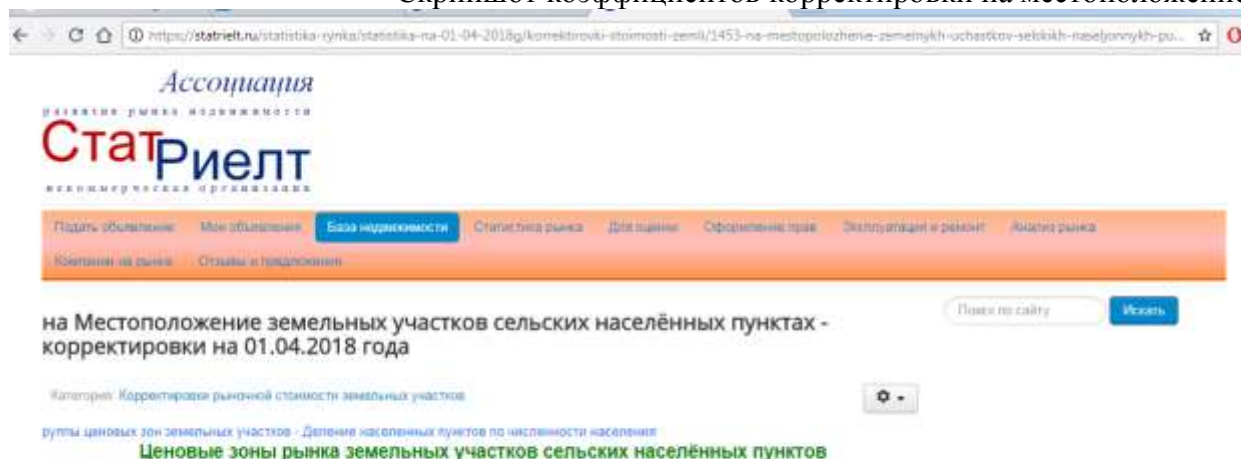
- В таблице приведен наиболее типичный для сегмента рынка размер дисконта в результате торга в процентах от запрашиваемой собственником цены/ставки. Данный диапазон не учитывает дисконт, который может быть получен в результате проведения продавцом маркетинговых мероприятий, а также в результате изменения существенных условий сделок (например, в зависимости от размера арендуемой площади, в зависимости от заинтересованности в конкретном арендаторе, в зависимости от сроков аренды, в зависимости от условий рассрочки платежа при продаже и проч.).
- Получение дисконтов на рынке аренды офисов наиболее характерно для сделок в новых объектах, имеющих невысокий процент наполнения, в том числе в офисных комплексах, площади в которых принадлежат различным собственникам.
- В сегменте торговых центров размер дисконт может быть существенно выше, если собственник заинтересован в привлечении на площадку конкретного торгового оператора. В этом случае скидка может достигать 30 % от изначально запрашиваемой.
- В сегменте качественных складов размер дисконта также может быть существенно выше, если собственник заинтересован в привлечении на площадку конкретного арендатора. В этом случае скидка может достигать 20 % от запрашиваемой изначально.
- Высокий уровень дисконтов на рынке земельных участков под коммерческую застройку обусловлен изначально высоким уровнем цен предложения, что является результатом слабого развития рынка земли в целом, его не структурированности и отсутствием у игроков общих принципов в подходе к оценке стоимости объектов.



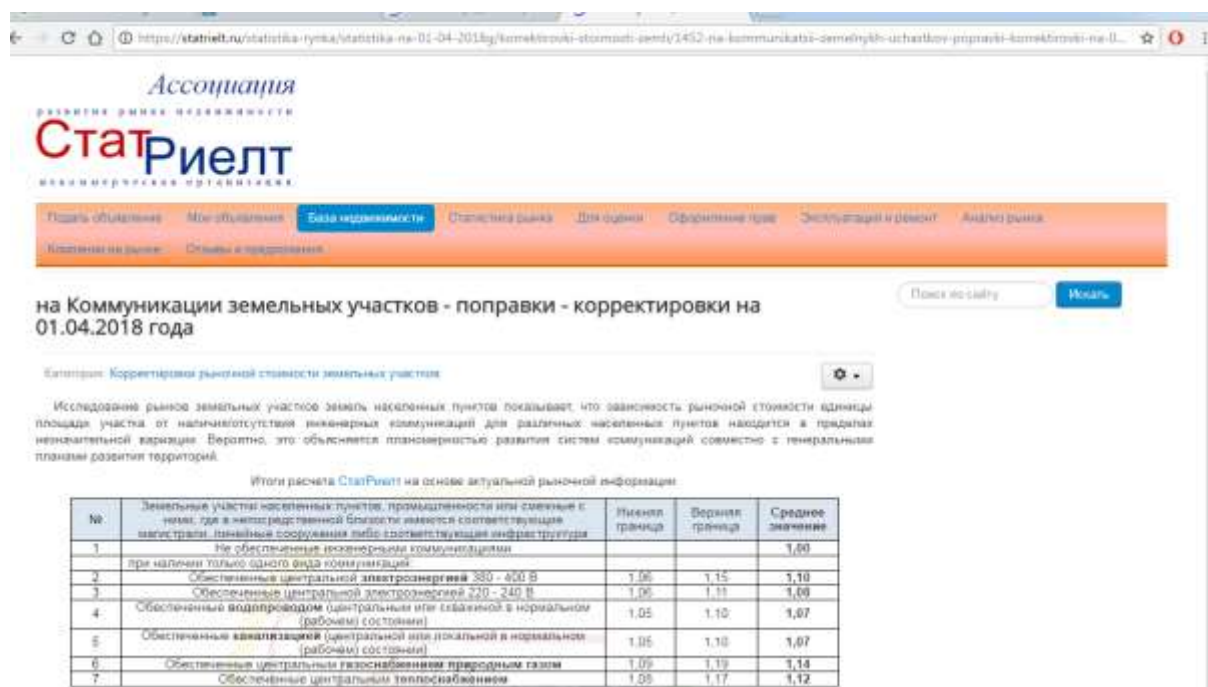
IV квартал
2017
Екатеринбург

2

Скриншот коэффициентов корректировки на местоположение



Скриншот коэффициентов корректировки на обеспечение участка инженерными коммуникациями



Скриншот коэффициентов корректировки на дорожную инфраструктуру рядом с участком

https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1460-na-bлагоустройство-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastko...

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
экспертная организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для бизнеса Оборудование цены Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Контент на сайте Статьи и публикации

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков -
корректировки на 01.04.2018 года

Поиск по сайту Искать

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации


№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства.			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящийся в непосредственной близости от участка.	1,10	1,16	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества).	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью.	1,08	1,13	1,10
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, бутовым, бетонным или кирпичным).	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, дощатым, сетчатым или листовым).	1,03	1,10	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества).	1,01	1,05	1,03

01.04.2018

Назад Вперед

Приложение 4. Копии свидетельства о членстве оценщика в СРО оценщиков, копия страхового полиса оценщика, копия страхового полиса исполнителя – юридического лица

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 14440B4006042-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 620034, г. Екатеринбург, ул. Контролеров, 15Б.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		
По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «01» января 2015 года по «26» апреля 2017 года, страховая сумма установлена в размере 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)		
По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «27» апреля 2017 года по «31» декабря 2018 года страховая сумма установлена в размере 151 000 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят один миллион рублей 00 копеек)		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2015 г.	по «31» декабря 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,66% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ «20» января 2015 Г. СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ № 14440B4006042-0001		
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. Екатеринбургский филиал: г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 16		
От имени Страховщика:  /Н.С. Можжорина/ М.П. Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург		
		Дата выдачи «27» апреля 2017г.



Полис к Договору страхования ответственности оценщика №Д-56607040-50-2-000158-18 от «24» января 2018 г.
г.Екатеринбург «24» января 2018 г.

Настоящий Полис свидетельствует о том, что на основании заявления Страхователя от «24» января 2018 г. заключен Договор страхования №Д-56607040-50-2-000158-18 от «24» января 2018 г. на условиях Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения Договора.

Страхователь: Сегаль Лев Анатольевич

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

10 500,00 (Десять тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «26» февраля 2018 г. по 24.00 часа «25» февраля 2019 г.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия получена.

9. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №Д-56607040-50-2-000275-17 от 15.02.2017 г.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

140002, Московская обл., г.Люберцы, ул.Парковая, д.3

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области

620075, г.Екатеринбург, ул.Горького, 7а

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва, к/с

30101810945250000174, БИК 044525174, ИНН/КПП 7707067683/997950001

Страхователь:

Сегаль Лев Анатольевич

Носов А.А./

Начальник отдела андеррайтинга имущества и ответственности юр.лиц

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Сегаль Лев Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6503 № 681542, выдан 18.12.2002г.
Отделом милиции Орджоникидзевогo РУВД г. Екатеринбурга
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«09» июля 2007г., регистрационный № 000250

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «26» августа 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021675 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000928-1

« 24 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сегалю Льву Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 24 » ноября 2017 г. № 27

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » ноября 2020 г.

40-Оценки. Москва, 2017 г. - 40. - Издание МЭО-08-06/202-04/С.Р. 73/04/167. Тираж 100 экз. 40-000000-10



