

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 – 1487 (12017)

ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м.,
расположенного по адресу: Свердловская область, г.Артемовский,
ул.1-я Набережная,91**

Заказчик оценки	Никитин Дмитрий Николаевич
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз»
Договор на выполнение оценки	Договор б/н от 30.11.2018г.
Дата составления отчета	03.12.2018г.
Дата проведения оценки	30.11.2018г.

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 №14440В4006042-001 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	11
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 города Артемовского.....	12
2.2.2. Описание расположения объекта оценки.....	13
2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	18
3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2	19
4. АНАЛИЗ РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ.....	22
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И МО АРТЕМОВСКИЙ ГО	24
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС И ДОМОВЛАДЕНИЙ ПЛОЩАДЬЮ 60 КВ.М. В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДЕ АРТЕМОВСКЕ	25
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СТОИМОСТЬ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	34
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
6.2. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	42
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
7.1. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ	54
7.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56

9. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	56
10. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	57
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	58
12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	60
Приложение 1. Фотографии объекта оценки	62
Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки.....	63
Приложение 3. Копии интернет страниц, выкопировки из аналитического обзора,.....	65
Приложение 4. Копии свидетельства о членстве оценщика в СРО оценщиков, копия страхового полиса оценщика, копия страхового полиса исполнителя – юридического лица.....	95

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

№ 6639007339- 2018 – 1487 (12017)

об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м.,
расположенного по адресу: Свердловская область, г.Артемовский,
ул.1-я Набережная,91

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – земельный участок площадью 2000 кв. м., расположенный по адресу:
Свердловская область, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91.

Площадь земельного участка 2000 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: КН 66:02:1702026:195.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: под жилой дом индивидуальной жилой застройки.

Вид права на объект оценки: собственность.

Правообладатель: Кожевина Наталья Геннадьевна.

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 244 000 рублей

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91, по состоянию на 30.11.2018г., составляет

244 000 (Двести сорок четыре тысячи) 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 2000 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91
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	Имущественные права на земельный участок площадью 2000 кв.м. Вид права: собственность. Правообладатель: Кожевина Наталья Геннадьевна. Дата рождения: 15.06.1965г. СНИЛС: 025-916-710 56 Номер и дата государственной регистрации права: 66-66/035-66/035/660/2015-529/1, 04.03.2015г. Ограничение прав и обременение на оцениваемый участок: не зарегистрировано. Улучшения на участке в виде строений Улучшения на участке: жилой одноэтажный дом, площадью 29,4 кв.м., в полуразрушенном состоянии, с физическим износом здания не менее 80%. Правообладатель: Кожевина Наталья Геннадьевна. Дата рождения: 15.06.1965г. СНИЛС: 025-916-710 56 Номер и дата государственной регистрации права: 66-66-35/300/2014-134, 07.10.2014г. Ограничение прав и обременение на жилой дом: 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 30.11.2018г.
7.	Дата оценки	30.11.2018г. Дата оценки определена на основании договора на проведение оценки б/н от 30.11.2018г.

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
8.	Дата осмотра (обследования) объекта оценки (п. 5 ФСО-7)	30.11.2018г.
9.	График проведения оценки (срок проведения оценки)	30.11.2018г. - 03.12.2018г.
10.	Дата составления отчета	11.11.2018г.
11.	Форма отчета	Письменная
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> <p>9. При выборе расчета стоимости объекта оценки оценщик руководствовался п.15, гл.6 приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", в соответствии с которым анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.</p>

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
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	- Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России; - Обязательность применения ССО 2015 обусловлена членством Оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.2. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.

1	Полное наименование	Никитин Дмитрий Николаевич
2	Паспорт гражданина РФ	Серия 75 07№ 158027.
3	Орган, выдавший документ	Отделение № 3 УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе гор. Магнитогорска
4	Дата выдачи паспорта	25.12.2007г

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.sroroo.ru , e-mail: info@sroroo.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 300000000 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 2000 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91
2.	Имущественные права на объект оценки	<p>Имущественные права на земельный участок площадью 2000 кв.м. Вид права: собственность. Правообладатель: Кожевина Наталья Геннадьевна. Дата рождения: 15.06.1965г. СНИЛС: 025-916-710 56 Номер и дата государственной регистрации права: 66-66/035-66/035/660/2015-529/1, 04.03.2015г. Ограничение прав и обременение на оцениваемый участок: не зарегистрировано.</p> <p>Улучшения на участке в виде строений Улучшения на участке: жилой одноэтажный дом, площадью 29,4 кв.м., в полуразрушенном состоянии, с физическим износом здания не менее 80%. Правообладатель: Кожевина Наталья Геннадьевна. Дата рождения: 15.06.1965г. СНИЛС: 025-916-710 56 Номер и дата государственной регистрации права: 66-66-35/300/2014-134, 07.10.2014г. Ограничение прав и обременение на жилой дом: не зарегистрировано.</p> <p>Оценщик не располагает информацией о наличии у других юридических или физических лиц прав удержания имущества собственника.</p>
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4.	Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результат оценки будет использоваться Заказчиком при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи</p> <p>Оценщик не несет ответственности за использование результатов оценки Заказчиком в целях, отличных от указанных в настоящем задании на оценку.</p>
5.	Дата оценки	30.11.2018г.
6.	Срок проведения оценки	30.11.2018г. - 03.12.2018г.
7.	Основания для проведения оценки	Договор на проведение оценки б/н от 30.11.2018г.
8	Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7)	<p>Возможные границы интервала стоимости объекта оценки: не ниже 218 380 руб. и не выше 269 620 руб. Анализ цен предложений в гл. 4.4 – 4.5.</p>
9	Результат оценки стоимости объекта оценки	
10	-Сравнительный подход	244 000 (Двести сорок четыре тысячи) рублей.
12	-Доходный подход	Не применялся
13	-Затратный подход	Не применялся
14	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91, по состоянию на 30.11.2018г., составляет 244 000 (Двести сорок четыре тысячи) 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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от серии 66 АЖ №915479 от 04.03.2015г., земельный участок площадью 2000 кв.м.

2. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от серии 66 АЖ №628845 от 07.10.2014г., жилой дом площадью 29,4 кв.м.

Копия документа предоставлена Заказчиком оценки.

2.2. Описание местоположения объекта оценки

2.2.1. Краткое описание города Артёмовского

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, г. Артёмовский, ул. 1-я Набережная, 91.

Расположение Артёмовского на карте Свердловской области:



Рис.2.1. Расположение Артёмовского

Артёмовский — город в Свердловской области России, административный центр Артёмовского городского округа.

Численность населения города составляет 30 778 человек (на 01.01.2018 г.).

Расстояние от Екатеринбурга до Артёмовского по трассе составляет 116 км. Расчетное время преодоления расстояния между городами Екатеринбург и Артёмовский на машине составляет 1 час 34 мин.

Автотранспортные магистрали, связывающие населенные пункты муниципального образо-

вания и соседние города, имеют асфальтобетонное покрытие.

Рельеф местности

Рельеф местности почти равнинный: невысокие, пологие, поросшие лесами холмы на западе, сглаживающиеся к востоку. Почвы очень разнообразные. В западной части — серосуглинистые, переходящие иногда в светлые суглинки или в торфяники. На северо-востоке преобладают чернозёмы, перемежающиеся кое-где опять торфяными почвами и суглинками. На востоке района распространены кремнисто-глинистые. Вдоль реки Ирбит широкой полосой тянутся опять чернозёмы.

Река Бобровка, что тянется с запада на восток, прорезает своей глубокой долиной весь район. Она преграждена двумя плотинами, образующими в городе Верхний и Нижний пруды. Бобровка впадает в реку Ирбит, которая в районе поселка Красногвардейского перекрыта плотинной, образовавшей живописный пруд.

Основные жилые районы города

Центральный, Паршино, Бурсунка, Старая Бурсунка, Березовая роща, Спортивный, Егоршино, Автобаза, Город.

Промышленность.

Хлебокомбинат, завод строительных материалов «Полимер», Буланашский машиностроительный завод, Артёмовская ТЭЦ, Красногвардейский машиностроительный завод, Артёмовский железобетонный завод.

Учебные заведения.

Школа искусств №1, художественная школа №24, МАОУ "Лицей №21", Артёмовский колледж точного приборостроения, Филиал ГАПОУ СО «Нижнетагильский профессиональный колледж им. Н. А. Демидова», Артёмовский филиал ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет — УПИ», НОУ «Школа-интернат № 11 ОАО „РЖД“», средние общеобразовательные школы в количестве 18 ед.

Средства массовой информации

Радиостанции, печатные издания Артемовский рабочий, Всё будет, Егоршинские вести

Религия

Действует православная церковь Иконы Божией Матери «Умиление» и церковь во имя св. пророка Божия Илии (Каменская и Алапаевская епархия).

Транспорт.

В Артемовском находится железнодорожная станция "Егоршино", которая соединяет город с Алапаевском, Ирбитом, Екатеринбург, Богдановичем, Режем, Сухим Логом.

Внутригородской транспорт представлен несколькими маршрутами автобусов и маршрутных такси.

С автостанции города осуществляются регулярные автобусные рейсы в Реж, Буланаш, Екатеринбург.

2.2.2. Описание расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в юго-восточной части Артемовского, являющейся окраиной города.

Расположение объекта оценки на карте г.Артемовского:

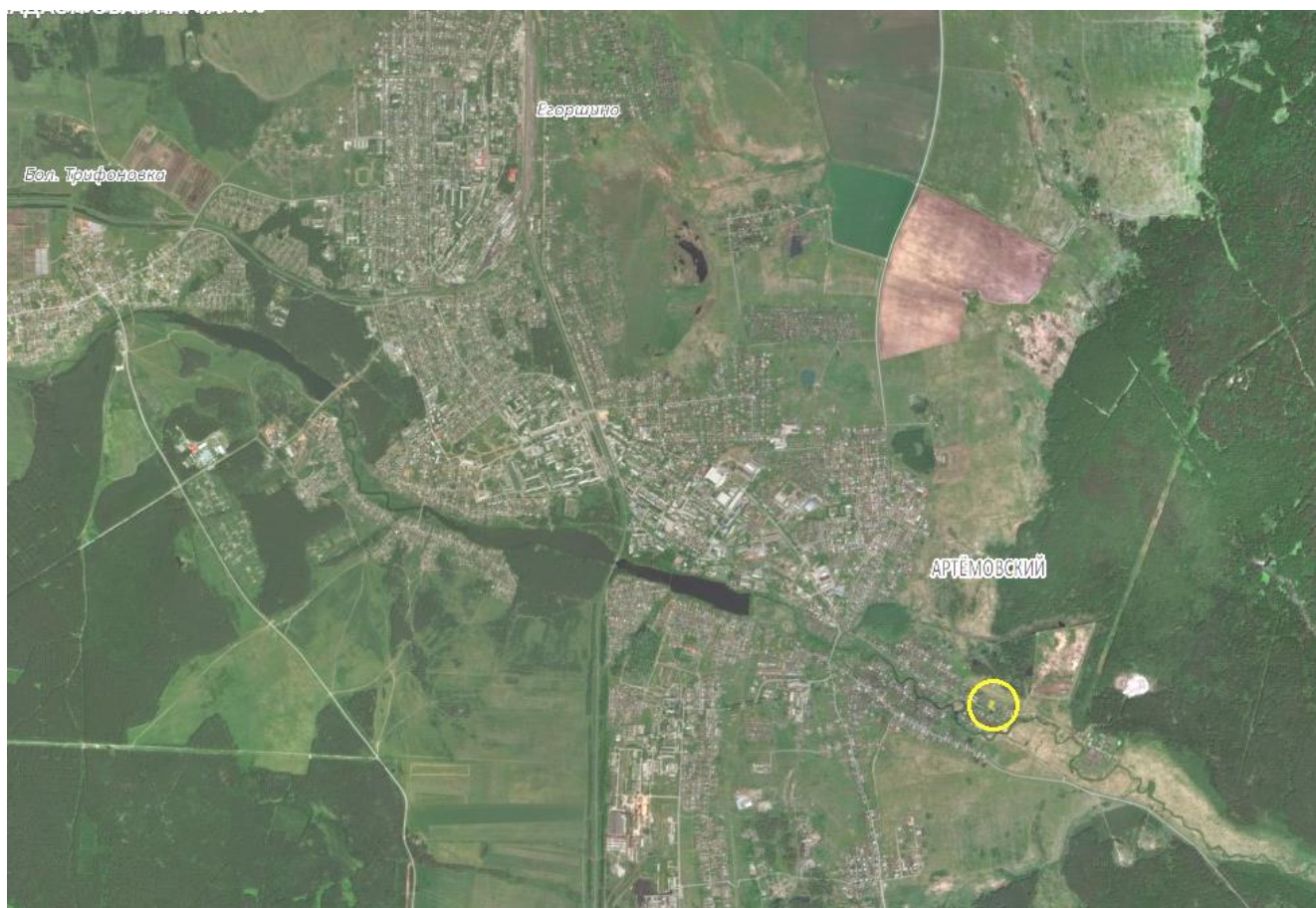


Рис.2.2. Расположение объекта оценки на карте города

Социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки; объекты, нарушающие экологию местности:



Рис.2.3. Социальная инфраструктура; объекты, нарушающие экологию местности

Локальное расположение объекта оценки:



Рис.2.4. Локальное расположение объекта оценки

Жилой район месторасположения объекта оценки представлен индивидуальной жилой недвижимостью. Социальные объекты отсутствуют. Близлежащие социальные объекты расположены примерно в 2 км.: детские сад №14,34, магазины на ул.Колхозной, Достоевского, Ильинская церковь, остановка общественно транспорта «Советская».

Экологическое состояние окружающей среды в зоне расположения объекта оценки

1. Воздушное пространство.

В Артемовске ключевым источником экологической опасности являются промышленные предприятия, входящие в производственную зону класса П2, имеющую размеры санитарно-защитных зон 500 м, согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

Роза ветров в районе расположения объекта оценки:

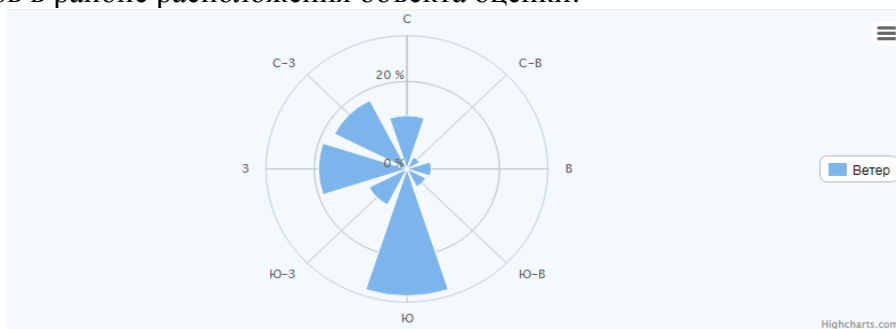


График ветра (направление - откуда дует ветер) в Артемовском, с усредненными значениями согласно нашим данным.

С ▼ Северный	С-В ▲ Северо-Восто...	В ◀ Восточный	Ю-В ▶ Юго-Восточный	Ю ▲ Южный	Ю-З ◀ Южный-Запад...	З ▶ Западный	С-З ▲ Северо-Запад...
12.2%	3.1%	5.3%	4.6%	29%	9.2%	19.1%	17.6%

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

Артемовский не входит в перечень городов с напряженной экологической ситуацией (ссылка на интернет-страницу: <https://media.ls.urfu.ru/461/1181/2548/>).

По розе ветров видно, что преобладающее среднегодовое направление ветра – южное.

Основные источники загрязнения месторасположения объекта оценки:

- на северо-западе - промплощадки, на юго-западе - Артемовская ТЭЦ, Артёмовский комбинат строительных конструкций;
- полигон ТБО и золоотвалы площадью 18,55 га, свалка ТБО площадью 7 га, расположенные на север-востоке от объекта оценки на расстоянии примерно 340 м.; очистные сооружения, расположенные на юго-востоке примерно в 740 м. прямой видимости.

Принимая во внимание направление ветра в Артемовском, техногенные и микробиологическое загрязнения оказывают умеренное негативное влияние 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, 2015 г., 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 достаточном удалении от промышленных предприятий и транспортных магистралей. Интенсивность движения автотранспорта низкая.

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 удовлетворительном 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.

Близлежащая социальная инфраструктура расположена на расстоянии примерно в 2,0 км от объекта оценки.

Подъездные пути к объекту оценки: удовлетворительные.

Техногенные и микробиологическое загрязнения оказывают умеренное негативное влияние на экологическое состояние исследуемой территории.

Местоположение оцениваемого объекта оценки с точки зрения инфраструктуры – не удовлетворительное. Социальные объекты расположены примерно в 2 км.

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

Плюс места расположения оцениваемого объекта: близость к рекреационным объектам.

Транспортная доступность общественным транспортом до места расположения объекта оценки есть. Близлежащая остановка «Советская» примерно в 1,6 км.

Минус места расположения оцениваемого объекта: близость к объектам, нарушающих экологию местности: полигон ТБО, очистные сооружения.

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки принимается на уровне минимального значения, по пятибалльной оценочной шкале – 1 ед.

Вывод. Район расположения объекта оценки характеризуется отсутствием инфраструктуры, а близость к объектам, нарушающих экологию местности, может оказать психологическое влияние на уровень спроса на объект недвижимости.

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, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91
Разрешенное использование земельного участка	Под жилой дом индивидуальной жилой застройки.
Категория земель	Населенный пункт
Площадь участка, кв.м.	2000
Кадастровый номер земельного участка	66:02:1702026:195
Форма участка	Неправильной формы, приближенной к прямоугольной
Благоустройство	Благоустроен (чернозем плодородный)
Улучшения на земельном участке	Жилой одноэтажный дом, площадью 29,4 кв.м., в полуразрушенном состоянии с ориентировочным физическим износом здания не менее 80%. Таблица для ориентировочной оценки фактического износа здания представлена в приложении 3
Окружение	
Типичное использование окружающей	Смешанная застройка по типу домовладений

территории	
Инженерная инфраструктура рядом с участком	Централизованные коммуникации: энергоснабжение, газ
Социальная инфраструктура	Отсутствует
Рекреационная инфраструктура	Лесной массив, река в шаговой доступности
Уличное освещение	Есть
Близость источников загрязнения среды	Есть
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта в зоне объекта оценки	Низкая
Интенсивность движения транспорта в поселке	Низкая
Подъездные пути к участку	Удовлетворительные
Транспортная доступность в районе расположения объекта оценки	Остановка общественного транспорта примерно в 1,6 км.

2.4. Оцениваемые права

Имущественные права на земельный участок площадью 2000 кв.м.

Вид права: собственность.

Правообладатель: Кожевина Наталья Геннадьевна. Дата рождения: 15.06.1965г. СНИЛС: 025-916-710 56

Номер и дата государственной регистрации права: 66-66/035-66/035/660/2015-529/1, 04.03.2015г.

Ограничение прав и обременение на оцениваемый участок: не зарегистрировано.

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

Улучшения на участке в виде строений

Улучшения на участке: жилой одноэтажный дом, площадью 29,4 кв.м., в полуразрушенном состоянии, с физическим износом здания не менее 80%.

Правообладатель: Кожевина Наталья Геннадьевна. Дата рождения: 15.06.1965г. СНИЛС: 025-916-710 56

Номер и дата государственной регистрации права: 66-66-35/300/2014-134, 07.10.2014г.

Ограничение прав и обременение на жилой дом: не зарегистрировано.

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

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 экономиче-

ским, 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, имеющих ограничения 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 – 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.

Ветхое состояние здания - состояние, при котором конструкции, основание (здание в целом) в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям ("Методические рекомендации по защите прав участников реконструкции жилых домов различных форм собственности" (утв. Приказом Госстроя РФ от 10.11.1998 N 8).

Коттеджная застройка - неорганизованная (стихийная) коттеджная застройка территории, на которой размещаются отдельно стоящие многоквартирные 1-2-3-этажные жилые дома с участками, как правило, от 800 до 1200 м² и более, не предназначенными для осуществления активной сельскохозяйственной деятельности

Коттеджный поселок - организованный жилой комплекс малоэтажной застройки, созданный в соответствии с Генеральным планом застройки по единой архитектурной концепции. Ограждение по периметру застройки. Организована комплексная физическая безопасность посёлка, единая инфраструктура и собственная служба эксплуатации.

Смешанная застройка по типу домовладений – исторически сложившиеся зоны индивидуальной усадебной застройки.

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

4.1. Социально-экономическое положение России

Основные социально-экономические показатели России:

Таблица 7.

	Октябрь 2018г.	В % к		Январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г.	Справочно		
		октябрю 2017г.	сентябрю 2018г.		октябрь 2017г. в % к октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.	январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,5 ^{1),2)}			101,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,7	105,8	103,0	100,2	104,2	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	819,5	111,9	77,1	98,7	97,8	64,7	102,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	488,0	99,9	105,4	102,6	106,4	107,7	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	222,2	103,2	105,9	104,3	106,1	105,6	106,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2746,2	101,9	100,3	102,6	103,4	100,6	100,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	803,3	102,4	102,1	102,7	101,1	101,4	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,4 ⁵⁾	113,7 ⁶⁾	98,8 ⁷⁾	119,6 ⁸⁾	118,5 ⁶⁾	99,7 ⁷⁾	125,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	38,4	124,8	102,7	127,8	121,4	105,9	126,0
импорт товаров	20,0	97,1	92,2	107,5	114,5	91,7	125,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁹⁾	104,1 ²⁾			103,0 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,5	100,4	102,6	102,7	100,2	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,9	103,3	111,4	107,6	101,2	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		101,4	104,3	101,6 ¹¹⁾	98,6	100,2	97,6 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42000 ¹⁰⁾	108,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	110,4 ¹⁰⁾	108,3	100,8	107,0
реальная		104,4 ¹⁰⁾	100,1 ¹⁰⁾	107,6 ¹⁰⁾	105,4	100,6	103,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6 ¹²⁾	93,6	105,2	91,7	94,1 ¹³⁾	101,0	93,3 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	89,3	97,3	87,0	84,9	96,6	85,1

1) Предварительная оценка.
2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за сентябрь 2018 года.
6) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 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-октябре 2018г. в % к январю-октябрю 2017г. составили 101,0%, в январе-октябре 2017г. в % к январю-октябрю 2016г. - 98,2%.
12) Предварительные данные.
13) 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 го-

ду 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

Выкопировка страницы 30 таблицы о прогнозе потребительской инфляции «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018г. и на плановый период 2019г. и 2020г.» представлена в приложении 3.

Компания Cushman & Wakefield консультирует и представляет интересы клиентов по любым вопросам, связанным с инвестициями в недвижимость и арендой. Компания с успехом работает на российском рынке недвижимости с 1995 года. В офисе работают более 150 сотрудников.

Исследование рынка коммерческой недвижимости России, проведенное компанией Cushman & Wakefield, позволяет сделать вывод о тенденции развития российской экономики по 2021г.:

	2017	2018	2019	2020	2021
Рост ВВП, %	1,6	1,8	1,3	1,2	1,2
RUB/USD	58,3	60,5	60,7	60,7	60,8
ИПЦ, %	3,7	2,9	4,0	4,0	4,0
Кредитная ставка, %	10,55	8,75	8,18	8,11	8,12
Дефицит бюджета, % от ВВП	1,5	0,8	0,9	0,3	0,2
Потребительские расходы, %	3,3	3,2	2,6	2,3	2,0
Государственные расходы	0,4	0,5	0,5	0,7	0,8
Отток капитала, млрд. долл.	12,28	-121	-122	-94	-81
Безработица, %	5,20	5,10	5,21	5,14	5,09
Мировая цена на нефть BRENT	54,2	75,2	77	-	-

Источник: Oxford Economics 06/07/2018

Рис.4.2. Макроэкономика. Ссылка на интернет-страницу:

<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Вывод от Cushman & Wakefield

Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами и краткосрочным прогнозом, 2018 год демонстрирует неплохие показатели. Эффект ЧМ 2018 также скажется на итоговых цифрах.

Скорее всего, 2019 год окажется несколько хуже.

В качестве базового сценария для рынка недвижимости целесообразно рассматривать позитивный прогноз Минэкономразвития, так как это позволит лучше подготовиться к переменам.

В рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время.

4.2. Социально-экономическое положение Свердловской области и МО Артемовский ГО

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

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-октябре 2018 г. составил 108,8% к уровню января-октября 2017 г.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-октябре 2018 года в действующих ценах составил 66,4 млрд. рублей, или 101,1% к уровню января-октября 2017 года в сопоставимых ценах.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-октябре 2018 года составил 145,7 млрд. рублей, или 115,8% к уровню января-октября 2017 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-октябре 2018 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1232,1 тыс. кв. метров, или 88,7% к уровню января-октября 2017 года.

Индивидуальными застройщиками построено 53,5% введенного жилья (659,2 тыс. кв. метров), что 108,7% к уровню января-октября 2017 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-октябре 2018 года составил 3200,7 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 21,0% выше уровня соответствующего периода 2017 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-октябре 2018 года составил 26,5 млн. тонн грузов, что на 1,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-октябре 2018 года составил, по данным Свердловскстата, 912,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,1% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Оборот общественного питания в январе-октябре 2018 года сложился в сумме 42,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Заработная плата

В январе-сентябре 2018 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 36760,1 рубля (109,4% к январю-сентябрю 2017 года).

Социально-экономическое положение города МО Артемовский ГО

Социально-экономическое положение МО Артемовский ГО по состоянию на 01.01.2018г., в соответствии с инвестиционным паспортом муниципального образования.

Население, трудовые ресурсы:

Наименование показателей	2013	2014	2015	2016	2017
Численность экономически активного населения (тыс. человек)	31,4	30,8	31,1	30,9	30,7
- в % к численности постоянного населения	53,9	54,0	54,7	54,6	54,6
Численность занятых в экономике (тыс. человек)	25,4	25,6	25,4	25,0	24,8
Уровень регистрируемой безработицы, %	2,44	1,8	2,5	2,5	2,6

Рис.4.3. Население, трудовые ресурсы

Потребительский рынок:

Наименование показателей	2013	2014	2015	2016	2017
Оборот розничной торговли (млн. рублей)	3252,8	3743,3	3870,7	3793,3	2396,3
Оборот розничной торговли на душу населения (рублей на человека)	55890	65043	68146	66973	42617
Оборот общественного питания (млн. рублей)	161,4	178,4	190,4	198,4	нет данных

Рис.4.4. Производственный комплекс

Платные услуги населению:

Наименование показателей	2013	2014	2015	2016	2017
Объем реализации платных услуг населению (тыс. рублей)	532500	811000	959142	987916**	543493
Объем реализации платных услуг населению на 1 жителя (рублей на человека)	9149,5	14430,6	16886,3	17442,3	9665,5

Рис.4.5. Платные услуги населению

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 2000 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка (под жилой дом индивидуальной жилой застройки), близлежащая застройка (смешанная застройка по типу домовладений), являются типичными для индивидуальной жилой недвижимости 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 под ИЖС и домовладений площадью 60 кв.м. в Свердловской области и городе Артемовске

Структура рынка

По результатам анализа рынка индивидуальной жилой недвижимости в Свердловской области по территориальному признаку, проведенного оценщиком, было определено 4 ценовые зоны - пояса: Екатеринбург, городские округа 1-ого, 2-ого и 3-его ценовых поясов.

Екатеринбург.

Екатеринбург является центром деловой активности в Свердловской области. Это областная столица, в которой сосредоточено большое количество трудоспособного населения, финансовых учреждений и различных предприятий.

Тип пространственной структуры - агломерационно-узловая.

1 ценовой пояс.

В этот кластер входят близлежащие от Екатеринбурга города-спутники: Среднеуральск, Березовский, Верхняя Пышма и Арамиль. Города-спутники — это населенные пункты, кото-

рые находятся в 1,5-часовой транспортной доступности от Екатеринбурга и входят в свердловскую городскую агломерацию.

Тип пространственной структуры — агломерационно-узловая.

2 ценовой пояс.

В этот кластер входят отдаленные от Екатеринбурга города: Полевской, Дегтярск, Ревда, Первоуральск, Белоярский, Заречный.

Тип пространственной структуры — агломерационно-узловая.

3 ценовой пояс.

В этот кластер входят города: Михайловск, Невьянск, Реж, Артемовский, Асбест, Богданович, Каменск-Уральский.

Тип пространственной структуры — равномерно-узловая.

В условиях экономического спада цена становится существенным фактором даже для покупателей индивидуального жилья высокого ценового сегмента. В итоге девелоперы стали выводить на рынок предложения, способные уменьшить итоговую стоимость покупки и при этом не отразиться на качестве жизни. Схожий социальный статус жителей поселка - одно из главных отличий жилья высокого ценового сегмента.

Одним из критериев, заметно влияющих на спрос, эксперты называют местоположение. Среди всех предложений на рынке 78% объектов расположены в ближнем радиусе от Екатеринбурга — до 30 км.

Сегментация зон индивидуальной жилой застройки по удалению от ЕКАД:



Рис.4.6. Сегментация зон индивидуальной жилой застройки по удалению от ЕКАД

Аналитики «Урал-Гермеса» отмечают, что приобрести загородное жилье для постоянного проживания могут немногие. «Массовый покупатель сегодня в силу объективных причин (упавший уровень доходов, автомобильные пробки на въезде/выезде из города, наличие социальной и коммерческой инфраструктуры и прочее) не готов рассматривать загородное жилье в качестве единственного».

Аналитики «Урал-Гермеса» отмечают, что приобрести загородное жилье для постоянного проживания могут немногие. «Массовый покупатель сегодня в силу объективных причин (упавший уровень доходов, автомобильные пробки на въезде/выезде из города, наличие социальной и коммерческой инфраструктуры и прочее) не готов рассматривать загородное жилье в качестве единственного».

В условиях экономического спада цена становится существенным фактором даже для покупателей жилья высокого ценового сегмента. В итоге девелоперы стали выводить на рынок предложения, способные уменьшить итоговую стоимость покупки и при этом не отразиться на качестве жизни. Схожий социальный статус жителей поселка - одно из главных от-

личный жилья высокого ценового сегмента.

Если раньше коттеджные поселки высокого ценового сегмента включали в себя только отдельно стоящие дома с участком, то сегодня на территории поселков высокого класса появляются также дуплексы (или твинсы).

Изменение структуры рынка индивидуальной жилой недвижимости в зависимости от типа предложений (%):

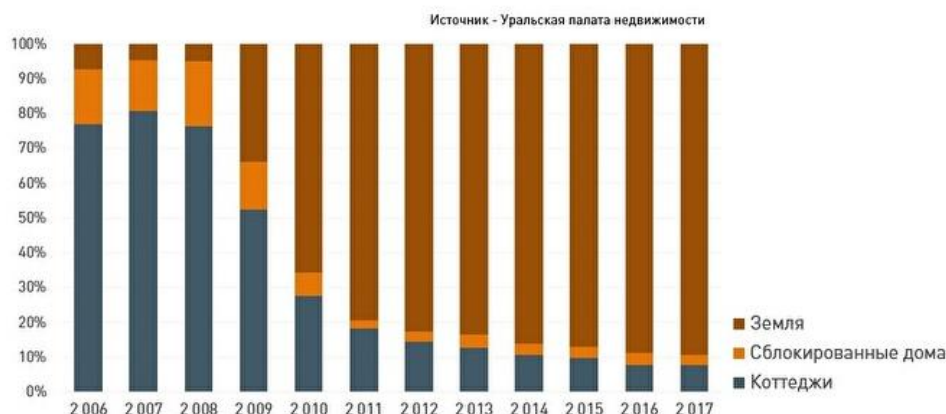


Рис.4.7. Изменение структуры рынка

Ведущий аналитик Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков о рынке загородного жилья. Возможности рынка индивидуального домовладения сегодня сильно ограничены. В отличие от рынка городского жилья этот сегмент потерял динамику развития и максимально упростился. Основной объем предложения и сделок сконцентрирован в сегменте «участки без подряда».

Вывод о состоянии рынка земельных участков

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

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. На рынке сложилась стандартная практика повышения цены по мере электрификации, газификации проекта и строительства дорог.
- Схема финансирования проекта, наличие у застройщика собственных средств на развитие территории
- Маркетинговые усилия продавца.
- Наличие улучшений на участке в виде фундамента, строительных материалов под строительство дома, согласованных мощностей к подключению или заведенных на участок инженерных коммуникаций.

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.

Тенденции рынка и перспективы развития рынка земельных участков под ИЖС в 2019 году в Свердловской области

Комментарии специалистов о рынке индивидуальной жилой недвижимости в Свердловской области.

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».

Максим Кондрашин, руководитель АН «Линк»:

«Меня устраивает, что прямо за домом лес, в доме есть все коммуникации, в районе развитая инфраструктура. До остановки общественного транспорта 10-15 минут ходьбы».

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.

Земельные участки под ИЖС в Артемовском

Информация о стоимости земельных участков в Артемовском. использовалась из архива Оценщика, на дату оценки - из открытых интернет источников, перечисленных в приложении 11.

Предложения по продаже земельных участков под ИЖС в Артемовском находятся в диапазоне от 3,7 до 117,6 тысяч рублей за сотку.

Разница между максимальной и минимальной ценой предложения в 31,8 раза (117 647 / 3 704) свидетельствует о произвольном установлении собственниками размера стоимости недвижимости по причине отсутствия сформированного рынка земельных участков в городе.

Продавцы, которые устанавливают высокую стоимость на участки, исходя из своих существенных финансовых вложений в недвижимость, не учитывают реалии рынка загородного жилья, так и остаются при своих объектах.

Изменение средней стоимости продаж земельных участков под ИЖС в Артемовском с 2016г. по 2018г. (11 месяц по календарю – октябрь) в процентах:

Таблица 8.

Город	Изменение стоимости земельных участков под ИЖС, %		
	2016г./ 2015г.	2017г./ 2016г.	2018г.11 / 2017г.
Артемовский	-11,11%	-2,50%	-7,69%

Тренд стоимости предложения продажи земельных участков под ИЖС в Артемовском с 2016г. по октябрь 2018г. – стабильное снижение.

Краткое описание земельных участков, предлагаемых на продажу, в таблице 10.

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

Динамика средней цены предложения земельных участков в Артемовском:

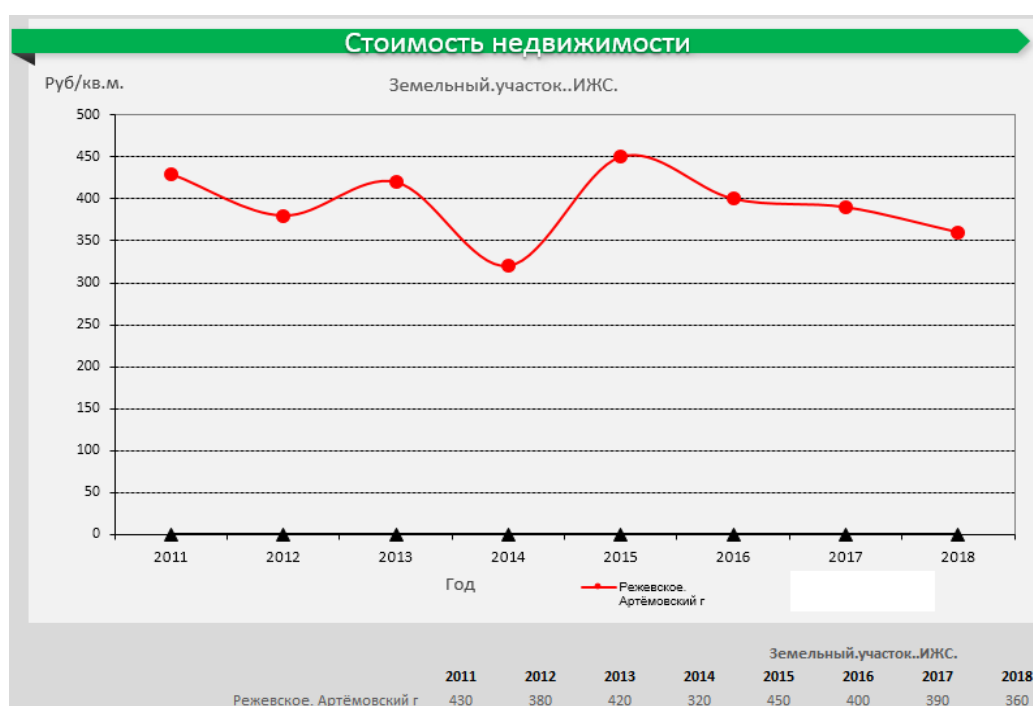


Рис.4.8. Динамика средней цены предложения земельных участков в Артемовском, руб/кв.м.

География расположения объектов-земельных участков, предлагаемых на продажу на дату оценки:

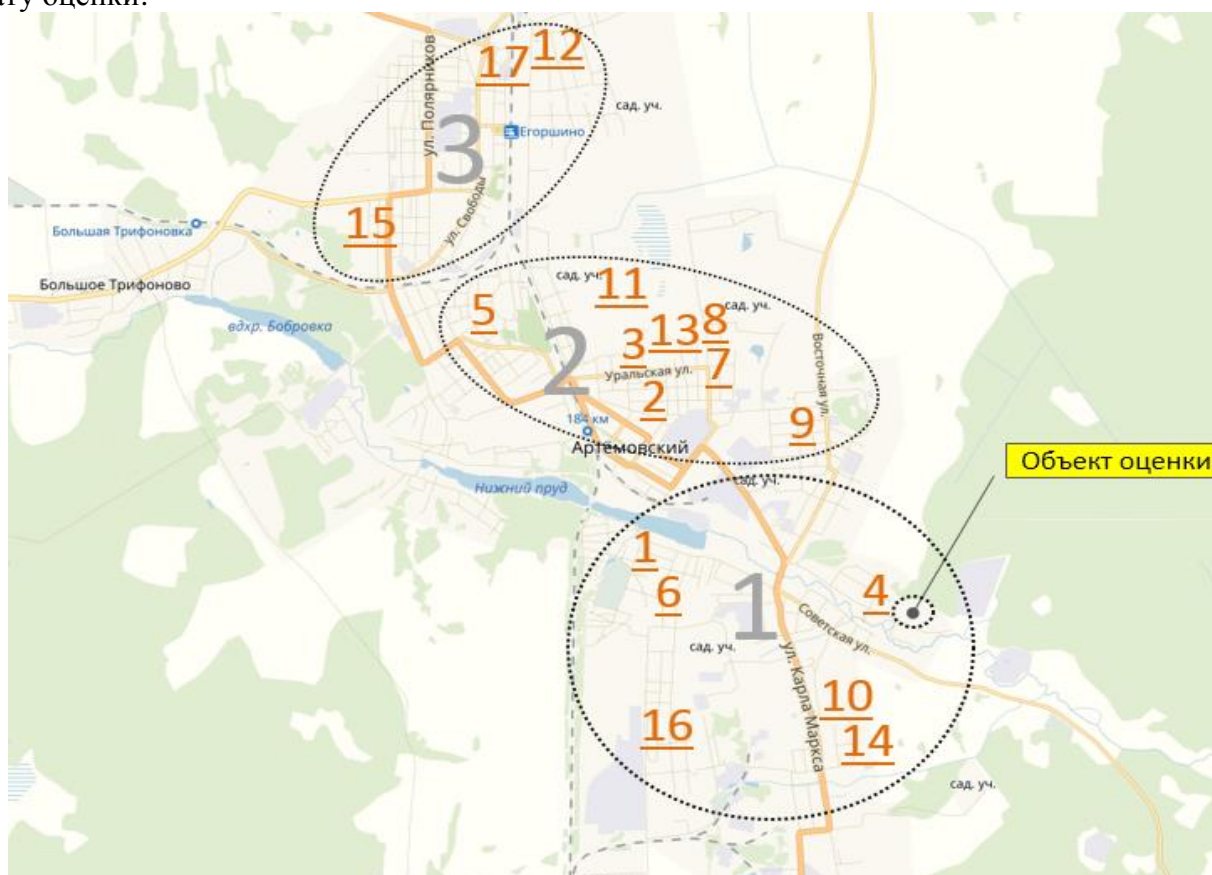


Рис.4.9. География расположения объектов, предлагаемых на продажу

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).

Оценщиком выделено 3-и основные условные территориальные зоны (ТЗ) концентрации предложений продаж земельных участков (рис.4.9):

Первая ТЗ. Южная часть города. Объекты под номерами 1,4,6,10,14,16.

Вторая ТЗ. Центральная часть города. Объекты под номерами 2,3,5,7,8,9,11,13.

Третья ТЗ. Северная часть города. Объекты под номерами 12,15,17.

Рынок индивидуальных домов площадью от 20 до 60 кв.м. в Артемовском

Рынок индивидуальных домов площадью от 20 до 60 кв.м. в Артемовском, расположенных в зоне смешанной застройки по типу домовладений, исследовался оценщиком для лучшего понимания рынка жилья в небольшом моногороде.

Результаты мониторинга домов из дерева площадью от 20 до 60 кв.м. в Артемовском с площадью участка не менее 10 соток:

Таблица 9.

Адрес	S дома, кв.м.	S участка, сот	Стоимость	
			Руб.	Руб./кв.м.
Толстого,5	30,0	20,0	200 000	6 667
Молодежи,19	31,1	12,2	450 000	14 469
Советская	36,0	13,0	630 000	17 500
Сибирская,17	39,0	13,0	450 000	11 538
Советская,155	35,8	28,8	500 000	13 966
Западная,3	60,0	15,0	1 250 000	20 833
Советская,137	37,0	13,0	350 000	9 459
Горького,48	25,0	13,0	250 000	10 000
Молодежи	30,0	10,0	450 000	15 000
Среднее значение				13 270

Средняя стоимость рассматриваемого сегмента рынка составляет 13 270 руб/кв.м., от площади дома. Стоимость указана с учетом наличия бани на участке, без учета уторгований. Дома в удовлетворительном физическом состоянии.

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

Принятые сокращения, условные обозначения:

S – площадь;

ОО – объект оценки;

А – автономное; Ц – централизованное;

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

Руб. – рублей;

Объекты, предлагаемые на продажу:

Таблица 10.

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сот-ка	
Объект №1. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Пугачева,6	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) на участке. Улучшение: отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок благоустроен: чернозем плодородный. На участке строительные материалы: блоки ЖБИ, дорожные плиты, кирпич. Объект в собственности.	200 000	20 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как в стоимость участка входит цена на строительные материалы
Объект №2. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Орджоникидзе,17	10,85	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение: старый деревянный дом под снос. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности.	110 000	10 138	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №3. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Уральская,48	10,34	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 благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности.	180 000	17 408	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №4. Свердловская область, г.Артемовский, ул.2-я Набережная, 9а	10,66	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к квадрату. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности.	440 000	41 276	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №5. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Тяговики,12	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), водопровод (ц), канализация (ц) на участке, газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольной формы. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности.	780 000	78 000	Отказ от использования в качестве аналога, т.к. объекты из 2-й территориальной зоны с максимальной стоимостью предложения (78 000 руб./сот.) и минимальной стоимостью (6 429 руб./сот.) исключены из расчета
Объект №6. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Колхозная,2	10,42	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности.	100 000	9 597	Отказ от использования в качестве аналога, т.к. объекты из 1-й территориальной зоны с максимальной стоимостью предложения (62 500 руб./сот.) и минимальной стоимостью (9 597 руб./сот.) исключены из расчета

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сот-ка	
Объект №7. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Молодежи,25	11,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение: вырыт котлован под фундамент и повал дома. В стоимость входят строительные материалы. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	130 000	11 818	Отказ от использования в качестве аналога, так как участок с улучшениями: колодец, старый дом, кустарники и деревья
Объект №8. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Молодежи,54	12,04	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к квадрату. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности.	180 000	14 950	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №9. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Чкалова,2	14,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение: фундамент под дом. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	90 000	6 429	Отказ от использования в качестве аналога, т.к. объекты из 2-й территориальной зоны с максимальной стоимостью предложения (78 000 руб/сот.) и минимальной стоимостью (6 429 руб./сот.) исключены из расчета
Объект №10. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Липовая,24	18,80	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение: фундамент под дом. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	500 000	26 596	Отказ от использования в качестве аналога, т.к. объект расположен в зоне коттеджной застройки
Объект №11. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Мамина-Сибиряка,17	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	250 000	25 000	Отказ от использования в качестве аналога, т.к. на участке улучшение в виде новой бани, насаждения
Объект №12. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Пушкина,12	13,50	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	50 000	3 704	Отказ от использования в качестве аналога, так как объекты, расположенные в 3-й территориальной зоне, исключены из расчета
Объект №13. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Уральская,46	6,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольнику. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Площадь земельного участка установлена в соответствии с данными из публичной ка-	180 000	30 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как площадь аналога значительно меньше оцениваемого участка, в 3,3 раза

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сот-ка	
		дастровой карты. Объект в собственности.			
Объект №14. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Липовая, 23а	8,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности.	500 000	62 500	Отказ от использования, т.к. объект расположен в зоне коттеджной застройки
Объект №15. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Чехова,2	8,50	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение - отсутствует. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности	1 000 000	117 647	Отказ от использования в качестве аналога, так как объекты, расположенные в 3-й территориальной зоне, исключены из расчета
Объект №16. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Дальневосточная,40	12,00	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	120 000	10 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как на участке улучшение в виде скважины, насаждения
Объект №17. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Тургенева,20	6,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, участок прямоугольной формы. Участок не благоустроен. Примерно 250м. расположены ТЭЦ, Артемовский комбинат строительных конструкций. Объект в собственности	350 000	58 333	Отказ от использования в качестве аналога, так как объекты, расположенные в 3-й территориальной зоне, исключены из расчета

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. Показатели социально-экономического положения МО Артемовский ГО по количеству населения и трудовых ресурсов, по уровню развития потребительского рынка, оказания платных услуг населению показывают отрицательную динамику в последние годы (гл.4.2), что является подтверждением снижения уровня спроса на объекты недвижимости в исследуемом городе, значительно удаленного от крупных и средних экономических центров, при этом недостаточно большого, чтобы обеспечить самостоятельное устойчивое существование.

2. Репутация месторасположения оцениваемого имущества не может быть на высоком уровне из-за объектов, нарушающих экологию местности.

Полигон ТБО и золоотвалы площадью 18,55 га, свалка ТБО площадью 7 га, расположенные на север-востоке от объекта оценки на расстоянии примерно 340 м.; очистные сооружения, расположенные на юго-востоке примерно в 740 м. прямой видимости.

Социальная инфраструктура в зоне расположения объекта оценки отсутствует, существующая – примерно в 2 км.

Плюсы территории: близость к природно-рекреационным ресурсам: река, лесной массив

3. Площадь земельного участка, форма участка (прямоугольник) 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, газ.

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.4.10. Неопределенность величины рыночной стоимости объекта оценки

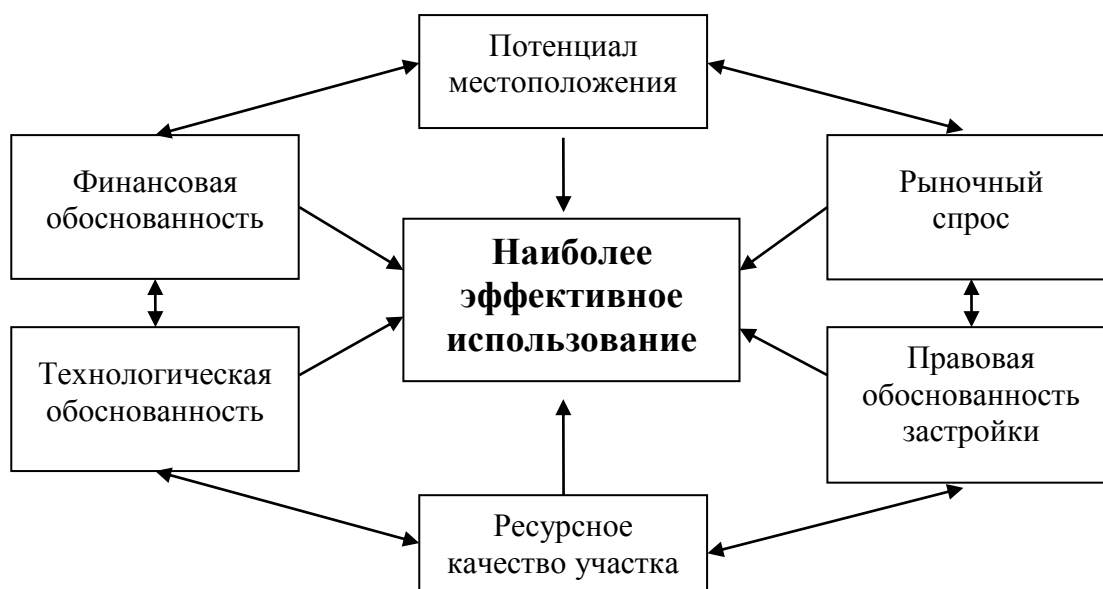
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Улучшение на оцениваемом участке - жилой одноэтажный деревянный дом площадью 29,4 кв.м., в полуразрушенном состоянии, с ориентировочным физическим износом здания на основании визуального осмотра, не менее 80%.

Поверхностный расчет стоимости домовладения (жилой дом площадью 29,4 кв.м. и земельный участок 20 соток), без учета уторгования и дополнительного улучшения на участке (бани), с учетом удовлетворительного физического состояния предлагаемых на продажу объектов:

$$13\,270 \text{ руб/кв.м.} \cdot 29,4 \text{ кв.м.} \cdot 0,34 \text{ ед.} = \mathbf{132\,646,92 \text{ руб.}}$$

где,

13 270 руб/кв.м. – средняя стоимость домовладений из дерева в городе Артемовском площадью от 20 до 60 кв.м. (табл.9, гл.4.4);

29,4 кв.м. – площадь дома (улучшение на оцениваемом участке);

0,34 ед. – коэффициент корректировки на отличие в физическом состоянии домов, отличающихся техническим состоянием (физическим износом) конструкций дома.

Расчет коэффициента: $(0,26/0,76) = 0,34 \text{ ед.}$

Скриншот выкопировки из аналитической справки СтатРиелт – коэффициенты коррек-

тировок на физический износ, состояние дома, представлен в приложении 3.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка без улучшений составляет **244 000** руб., что значительно выше расчетной стоимости исследуемого домовладения, представляющего собой «стройматериалы» (то есть разрушенный дом) с земельным участком площадью 20 соток.

При выборе расчета стоимости объекта оценки оценщик руководствовался п.15, гл.6 приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", в соответствии с которым анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Таким образом, градостроительная ценность оцениваемого земельного участка площадью 20 соток без улучшений выше, чем ценность домовладения, из-за высокого физического износа дома. Принимая во внимание вышеизложенные аргументы и суждения оценщика, произведен расчет рыночной стоимости земельного участка без улучшений.

Разрешенное использование земельного участка - для индивидуального жилищного строительства.

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

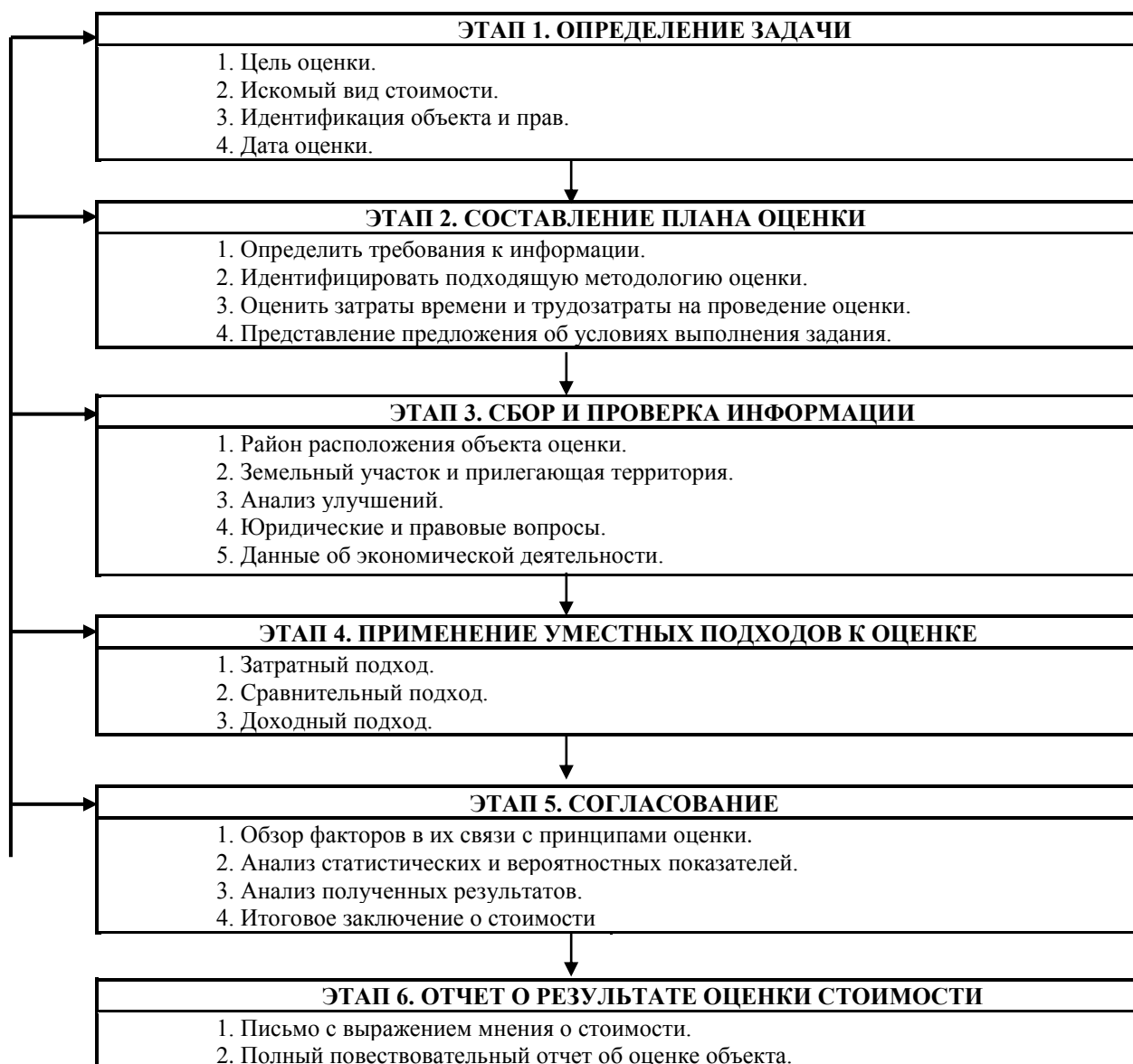
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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:



Оценщик при проведении оценки должен использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

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

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 в г.Артемовском.

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 2,3,4,8 (табл.10).

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

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объекта оценки, в таблице 11.

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

1.Местоположение – город Артемовский, территориальные зоны 1 и 2 на карте города (рис.4.9). Участки из ТЗ 3 исключены из расчета, т.к. территория существенно отдалена от объекта оценки.

2.Тип застройки - смешанная застройка по типу индивидуальных домовладений.

3. Вид права на земельный участок – собственность.

4. Разрешенное использование участка – ИЖС.

5. Количественные характеристики объекта оценки:

- участок без улучшений, благоустроен (чернозем плодородный);

- электричество, газ (централизованное) находится рядом с участком.

6. Объекты из 1-й территориальной зоны с максимальной стоимостью предложения (62500 руб/сот.) и минимальной стоимостью (9 597 руб./сот.), из 2-й территориальной зоны с максимальной стоимостью предложения (78 000 руб/сот.) и минимальной стоимостью (6 429 руб./сот.) исключены из расчета, т.к. применение их в качестве аналогов может привести к максимизации или минимизации рыночной стоимости объекта оценки.

Принятые сокращения:

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

Ц – централизованные; А – автономные;

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

АН – агентство недвижимости;

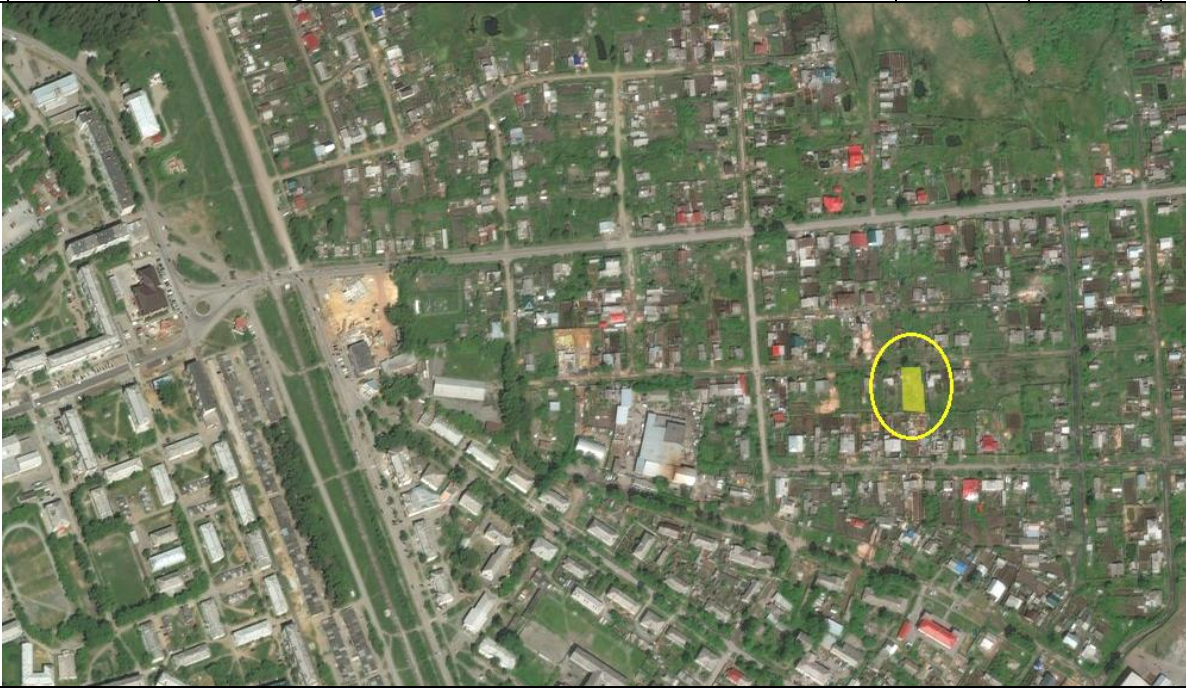
ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;

ЖМ – жилой микрорайон;

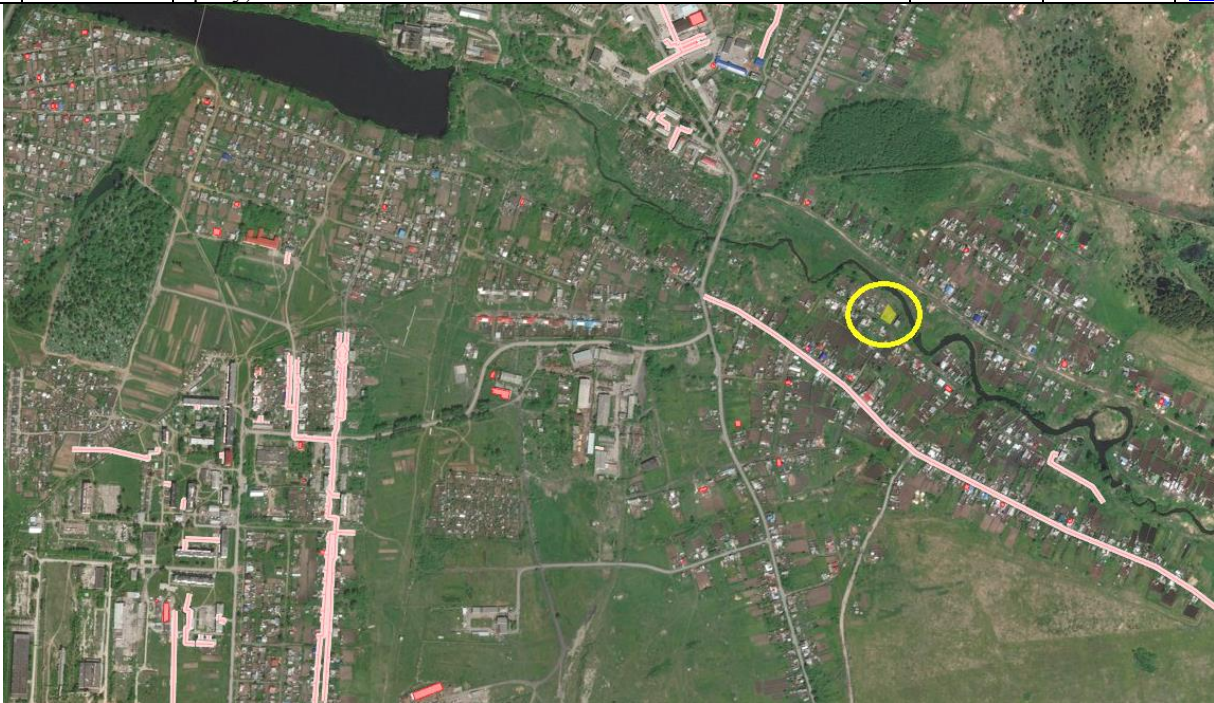
ТЗ – территориальная зона.

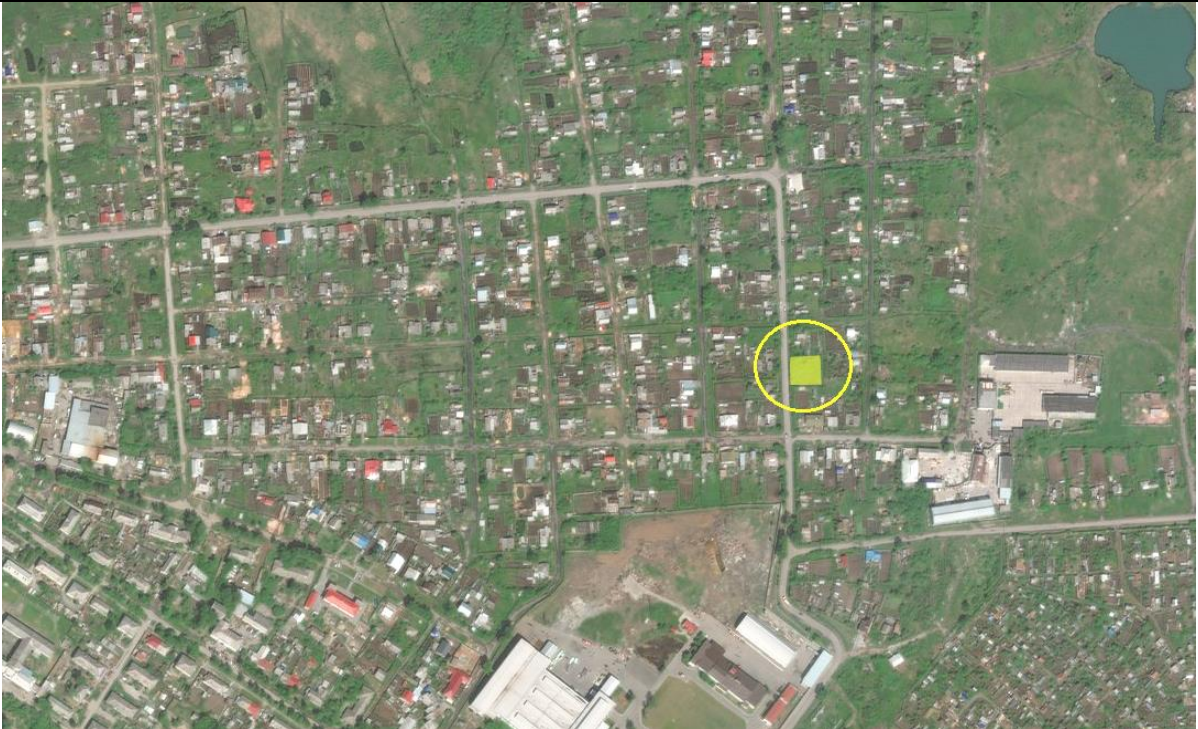
Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объекта оценки:

Таблица 11.

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	С зем.уч., сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка.	
Объект №1. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Орджоникидзе,17 КН 66:02:1702015:97	10,85	ТЗ 2 (рис.4.9). Тип застройки - смешанная застройка по типу индивидуальных домовладений. Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) на участке. Улучшение: старый деревянный дом под снос. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону). Собственник продает без торга	110 000	10 138	Наталья, 8-952-136-8691 Ссылка на интернет-страницу https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-186875695
					
Расположение объекта на карте населенного пункта					

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	Зем.уч., сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка.	
Объект №2. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Уральская,48 КН 66:02:1702013:102	10,34	ТЗ 2 (рис.4.9). Тип застройки - смешанная застройка по типу индивидуальных домовладений. 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 благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	180 000	17 408	Альбина, 8-922-291-9784 Ссылка на интернет-страницу https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-artemovskiy-256086441
					
Расположение объекта на карте населенного пункта					

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	С зем.уч., кв.м.	Описание объекта	Руб.	Руб/сотка.	
Объект №3. Свердловская область, г.Артемовский, ул.2-я Набережная, 9а КН 66:02:1703005:465	10,66	ТЗ 1 (рис.4.9). Тип застройки - смешанная застройка по типу индивидуальных домовладений. Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к квадрату. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	440 000	41 276	8-922-107-7249 Ссылка на интернет-страницу https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-252664473
					
Расположение объекта на карте населенного пункта					

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	С зем.уч., кв.м.	Описание объекта	Руб.	Руб/сотка.	
Объект №4. Свердловская область, г.Артемовский, ул.Молодежи,54 КН 66:02:1702016:98	12,04	ТЗ 2 (рис.4.9). Тип застройки - смешанная застройка по типу индивидуальных домовладений. Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц), газ (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к квадрату. Участок благоустроен: чернозем плодородный. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	180 000	14 950	Денис, 8-953-608-4242 Ссылка на интернет-страницу https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-artemovskiy-254251331
					
Расположение объекта на карте населенного пункта					

Расчет стоимости земельного участка на праве собственности с применением сравнительного подхода:

Таблица 12.

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес	Свердловская область, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91	Свердловская область, г.Артемовский, ул.Орджоникидзе,17	Свердловская область, г.Артемовский, ул.Уральская,48	Свердловская область, г.Артемовский, ул.2-я Набережная, 9а	Свердловская область, г.Артемовский, ул.Молодежи,54
	1.1.Площадь участка, кв. м	2000	1085	1034	1066	1204
	1.2. Стоимость, руб.		110 000	180 000	440 000	180 000
	1.3. Стоимость, руб.кв.м.		101	174	413	150
2	2.1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	2.2. Корректировка, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
	2.3. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.1.3*п.2.2.		101	174	413	150
3	3.1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств
	3.2. Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	3.3. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.2.3.* (1+ п.3.2)		101	174	413	150
4	4.1.Условия продажи (уторгование)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	4.2.Корректировка, %		0,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	4.3.Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.3.3.(1+п.4.2)		101	148	351	128
	Условия рынка					
5	5.1.Дата предложения	Дата оценки: 30.11.2018г.	2018г., ноябрь	2018г., ноябрь	2018г., ноябрь	2018г., ноябрь
	5.2.Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	5.3.Корректировка, руб. п.4.3×п.5.2)		0	0	0	0
	Категория земель / разрешенное использование	ЗНП / ИЖС	ЗНП / ИЖС	ЗНП / ИЖС	ЗНП / ИЖС	ЗНП / ИЖС

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	6.1.Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	6.2.Корректировка, руб. п.4.3×п.6.2)		0	0	0	0
7	7.1. Местоположение, объекты, нарушающие экологию местности	Артемовский, ТЗ 1	Артемовский, ТЗ 2 Экология лучше	Артемовский, ТЗ 2 Экология лучше	Артемовский, ТЗ 1 Экология аналогично объекту оценки	Артемовский, ТЗ 2 Экология лучше
	7.2. Корректировка, ед.		0,76	0,76	1,00	0,76
	7.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.7.2)-7.2		-24	-35	0	-31
8	8.1. Улучшения в виде строений	полуразрушенное здание	старое здание под снос	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	8.2. Корректировка, ед.		1,00	0,93	0,93	0,93
	8.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.8.2)-7.2		0	-10	-25	-9
9	9.1. Благоустройство земельного участка	благоустроен (чернозем плодородный)	благоустроен (чернозем плодородный)	благоустроен (чернозем плодородный)	благоустроен (чернозем плодородный)	благоустроен (чернозем плодородный)
	9.2. Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0	0
	9.3. Корректировка, руб п.4.3.х п.8.2		0	0	0	0
	Физические характеристики объекта					
10	10.1. Масштаб объекта (площадь участка), кв.м.	2 000	1 085	1 034	1 066	1 204
	10.2.Корректировка, ед.		0,85	0,84	0,85	0,88
	10.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.10.2)-(п.4.3)		-15	-28	-62	-18
11	11.1. Форма участка, рельеф местности	форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольной; уклон местности менее 20%	форма участка прямоугольная; уклон местности менее 20%	форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольной; уклон местности менее 20%	форма участка неправильной формы, приближенной к квадрату; уклон местности менее 20%	форма участка квадратная; уклон местности менее 20%
	11.2. Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0	0
	11.3. Корректировка, ед. (п.4.3.х п.11.2)-(п.4.3)		0	0	0	0
12	12.1. Инженерные коммуникации	рядом с участком энергоснабжение, газ (ц)	рядом с участком энергоснабжение, газ (ц)	рядом с участком энергоснабжение, газ (ц)	рядом с участком энергоснабжение, газ (ц)	рядом с участком энергоснабжение, газ (ц)
	12.2. Корректировка, руб./кв.м.		1,00	1,00	1,00	1,00

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	12.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.12.2) – 12.2		0	0	0	0
13	13.1. Дорожная инфраструктура	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием
	13.2. Корректировка, руб./кв.м.		1,00	1,00	1,00	1,00
	13.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.13.2)-п.4.3)		0	0	0	0
14	14.1. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	14.2. Корректировка, руб.		0	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)		-39	-73	-87	-27
16	Стоимость объекта оценки, п.4.3+ п.14		62	75	264	101
17	Количество поправок		2	4	3	4
18	Вес объекту сравнения, ед.		3/8	3/16	1/4	3/16
19	Средневзвешенное удельное значение аналога, руб/кв.м. (п.16*п.18)		23	14	66	19
20	Средневзвешенное значение стоимости объекта оценки, руб. / кв.м. (Σ п.19)	122,0				
21	Стоимость объекта оценки, руб.	244 000				

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 для аналогов 2,3,4 принимается на уровне среднего значения для земельных участков Свердловской области, равного минус **15,0 %** $(0,10+0,20/2)$.

Корректировка на уторгование предложения для аналога 1 не применялась, т.к. собственник категорически отказался снижать стоимость.

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: 30.11.2018г. Аналоги выставлены в продажу на открытый рынок в ноябре 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.

Поправка не применялась.

Местоположение. Объекты, нарушающие экологию местности

Аналоги, как и объект оценки, расположены в территориальных зонах 1 и 2, с развитой социальной инфраструктурой. Поправка не применялась.

Аналог 3 расположен, как и объект оценки, вблизи источников загрязнения воздушной среды: полигон ТБО и золоотвалы площадью 18,55 га, свалка ТБО площадью 7 га, очистные сооружения. Поправка не применялась.

Аналоги 1,2,4 расположены на достаточном удалении от источников загрязнения воздушной среды.

Справочник Оценщика недвижимости-2017, "Земельные участки", стр.164, под редакцией Лейфера Л.А., предлагает корректировку на отличие в стоимости домовладения по признаку наличия объектов, нарушающих экологию местности:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,74	0,77

Рс.6.1. Коэффициенты корректировки на экологию местности

Расчет поправки на наличие объектов, нарушающих экологию местности

- для аналога 1 составит минус -24 руб/кв.м. ($101 \cdot 0,76$) – (101)
- для аналога 2 составит минус -35 руб/кв.м. ($148 \cdot 0,76$) – (148)
- для аналога 4 составит минус -31 руб/кв.м. ($128 \cdot 0,76$) – (128)

Улучшения

Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу, менее интерес покупателю по причине наличия дополнительных работ, отсюда – дополнительных затрат. Свободный от улучшений участок более интересен.

На земельном участке аналога 1 старое здание под снос, у объекта оценки – полуразрушенное здание. Поправка на улучшение не применялась.

Аналоги 2,3,4 без улучшений.

Скриншот выкопировки из аналитической справки СтатРиелт – поправка на снос строений на нем, представлен в приложении 3.

Расчет поправки на снос дома

- для аналога 2 составит минус -10 руб/кв.м. ($148 \cdot 0,93$) – (148)
- для аналога 3 составит минус -25 руб/кв.м. ($351 \cdot 0,93$) – (351)
- для аналога 4 составит минус -9 руб/кв.м. ($128 \cdot 0,93$) – (128)

Благоустройство земельного участка

Земельные участки аналогов и объекта оценки благоустроены – чернозем плодородный. Поправка не применялась.

Масштаб объекта (площадь участка)

Корректировка на площадь земельных участков учитывает различие в стоимости 1 кв.м. участков разной площади. Участок меньшей площади продается, как правило, по более высокой цене. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, проведенного Ассоциацией «СтатРиелт».

Скриншот выкопировки из аналитической справки СтатРиелт – поправка на масштаб, т.е. зависимость рыночной стоимости земельного участка от его размера, представлен в приложении 3.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных:

Таблица 13.

Населенные пункты (города и пригородные земли), чел.	Коэффициент детерминации R^2	Коэффициент торможения, N	Формула расчета корректировки на масштаб, Ks
Более 1 млн.	0,744	-0,17	$(S_o/S_a)^{-0,17}$
400 тыс. - 1 млн.	0,688	-0,20	$(S_o/S_a)^{-0,20}$
50 тыс. до 400 тыс.	0,670	-0,23	$(S_o/S_a)^{-0,23}$
До 50 тыс.	0,654	-0,26	$(S_o/S_a)^{-0,26}$

Ks – коэффициент торможения (степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка), ед.

S_o – площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

S_a – площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.м.

Наиболее точно зависимость цены продажи на земельные участки от ее размера выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^N$$

C – цена предложения продажи земельного участка, руб./кв.м.;

S – общая площадь земельного участка, кв.м.;

b – коэффициент активности рынка;

N – коэффициент торможения.

Результаты эффекта «торможения» – рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении размера площади.

Расчет поправки на масштаб – на разницу в размере площади оцениваемого земельного участка от аналогов:

Таблица 14.

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение показателя				
		объект оценки	аналог	аналог	аналог	аналог
		–	1	2	3	4
Площадь земельного участка, кв.м.	S	2 000	1 085	1 034	1 066	1 204
Численность населённого пункта, тыс.чел.	до 50	до 50	до 50	до 50	до 50	до 50
Коэффициент торможения, ед.	N	-0,26	-0,26	-0,26	-0,26	-0,26
Расчет коэффициента корректировки на масштаб, руб. Расчет: $K_s = (S_o/S_a)^{-N}$	Ks	–	0,85	0,84	0,85	0,88
Стоимость предложения продажи, руб./кв.м.	Ca	–	101	148	351	128
Корректировка, руб./кв.м. Расчет: $K = (Ca \cdot K_s) - Ca$		–	-15	-28	-62	-18

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 аналогов 1 прямоугольной формы, аналога 2 и объекта оценки – неправильной формы, приближенной к прямоугольнику, аналога 3 - неправильной формы, приближенной к квадрату, аналога 4 – квадрат.

Рельеф участка аналогов ровный, 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 аналогами, как и объекта оценки, обеспечена основными централизованными коммуникациями – электричеством, газ.

Поправка на инженерные коммуникации не применялась.

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, как и объект оценки, обеспечены подъездными автомобильными дорогами общего пользования с твердым покрытием.

Поправка не применялась.

Вес объекту сравнения.

В соответствии с количеством поправок,
к аналогу **1** (2 поправки) применяется весовой коэффициент 3/8 доли;
к аналогам **2,4** (по 4 поправки) применяется весовой коэффициент 3/16 доли, к каждому объекту;
к аналогу **3** (3 поправки) применяется весовой коэффициент 1/4 доли.

Вывод.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 2000 кв.м., по состоянию на дату оценки, составляет 122,0 руб/кв.м. или 244 000 (122,0*2000) 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 244 000 (Двести сорок четыре тысячи) рублей.

8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Артемовский, ул.1-я Набережная,91, по состоянию на 30.11.2018г., составляет

244 000 (Двести сорок четыре тысячи) 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

03.12.2018г.

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 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.

9. При выборе расчета стоимости объекта оценки оценщик руководствовался п.15, гл.6 приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", в соответствии с которым анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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. Официальный сайт Артемовского городского округа.

Ссылка на интернет-страницу: <http://artemovsky66.ru/>

4. Информационно-аналитические сайты.

Источники информации: «Обзор рынка коттеджных поселков Екатеринбурга», Консалтинговая компания «Урал-Гермес»; а так же исследование, проведенное Оценщиком по данным аналитических обзоров Уральской палаты недвижимости, и получение информации на сайтах Уральской палаты недвижимости (www.upn.ru), журнала «Недвижимость», www.nedv.info/, информационных сайтах <http://nd.blizko.ru>, www.e1.ru, <http://expert.ru/ural/2012/21/poselok-gosudarstvennyij/>, ООО «Квадратный метр» (https://www.metrtv.ru/articles/country_estate/10898), «Областная газета» (Екатеринбург, Свердловская область) - <https://www.oblgazeta.ru/economics/29951/>, РБК (http://ekb.rbc.ru/ekb/31/07/2017/597b19079a7947a29a16bc6d?from=regional_newsfeed), Информационное агентство "Znak" (https://www.znak.com/2018-02-20/pochemu_rynok_zagorodnyh_kottedzhey_i_taunhausov_v_rossii_degradiroval_mnenie_eksperta)

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.

12. 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>Вид объекта со стороны улицы</p>	<p>Вид объекта со стороны участка</p>
	
<p>Вид объекта со стороны улицы</p>	<p>Вид объекта со стороны улицы</p>

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 915479
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Свердловской области

Дата выдачи: 04.03.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №12/2015-з от 17.02.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Кожевина Наталья Геннадьевна, дата рождения: 15.06.1965 г. Место рождения:
Свердловская область, Артёмовский район, с. Мостовское. Гражданство: Россия. СНИЛС:
025-916-710 56.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
66:02:1702026:195

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: под жилой дом индивидуальной жилой застройки. Площадь: 2000 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Артёмовский, ул. 1-я Набережная, 91

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
04.03.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66/035-66/035/660/2015-529/1

Государственный регистратор:  / Болотова Я. Г. /


66-66/035-66/035/660/2015-529/1

СВЕРДЛОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

66 АЖ 915479 

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 62884

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

Дата выдачи: 07.10.2014 г.

Документы-основания:
Свидетельство о праве на наследство по закону от 04.09.2014 г. Дата в реестре нотариуса: 04.09.2014 г. Удостоверено: Сурова Татьяна Анатольевна, нотариус нотариального округа г. Артемовский и Артемовский район. Номер в реестре нотариуса: 2379.
Свидетельство о праве на наследство по закону от 04.09.2014 г. Дата в реестре нотариуса: 04.09.2014 г. Удостоверено: Сурова Татьяна Анатольевна, нотариус нотариального округа г. Артемовский и Артемовский район. Номер в реестре нотариуса: 2381.

Субъект (субъекты) права:
Кожевина Наталья Геннадьевна, дата рождения: 15.06.1965 г. Место рождения: Свердловская область, Артемовский район, с. Мостовское. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 10 №981367, дата выдачи 05.08.2010 г. Орган, выдавший документ: Отделение УФМС России по Свердловской области в Артемовском районе. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, г. Артемовский, ул. Лермонтова, д. 6, кв. 6.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание, назначение: жилой дом. Площадь: общая 29,4 кв.м. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, Артемовский район, г. Артемовский, ул. 1-я Набережная, д. 91

Кадастровый (или условный) номер:
66:02:1702026:94

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.10.2014 г. сделана запись регистрации № 66:06-15/300/2014-134

Государственный регистратор:  / Свалова Е

66 АЖ 628845

Приложение 3. Копии интернет страниц, выкопировки из аналитического обзора, Скриншоты предложений продажи земельных участков <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-188047193>

← → ↺ ↻

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-188047193

☆

🔍

🔒

⌵

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 188047193

К результатам поиска Следующее >

200 000 ₽

В ипотеку за 1 857 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 10 соток на продажу


улица Пугачёва, 6, Артемовский, Свердловская область

Артемовский

В избранное

Получать похожие объявления

Domofond.ru



1 из 7

Александр

Размещает объявления: 6 лет 1 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 967 853-70-97

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

vk

o

f

t

g+

Связаться с владельцем

8 967 853-70-97

Земли поселений, 10 соток

Продам земельный участок (собственник) в районе 2-ой школы, вместе с плитками (пустотками) 16 шт., блоками ЖБИ около 60 штук, дорожные плиты 3-4,5 8 шт., кирпичи 3 поддона, инвентаря, электричество (счетчик), газ, в 100 метрах река Бобровка до школы 50 метров в общем только строй!!!
Цена вместе со строительным материалом 500 тыс. руб.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 200 000 ₽

Цена за сотку: 20 000 ₽

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 10 соток

Дата обновления объявления: 26/11/2018

Дата публикации объявления: 25/08/2017

Номер в каталоге: 188047193

Расположение

улица Пугачёва, 6, Артемовский, Свердловская область

ООО «Областной центр экспертиз»

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, ул. 1-я Набережная, 91



6639007339- 2018 – 1487 (12017)

стр. 65



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-186875695>

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 186875695 < К результатам поиска Следующее >

110 000 ₽ 
В ипотеку за 1 021 ₽/мес.
 Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 11 соток на продажу
ул Орджоникидзе 17, Артемовский, Свердловская область
Артемовский






 В избранное
 Получать похожие объявления


Наталья
Размещает объявления: 3 года 6 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
Всего за 3 месяца: 0

8 952 136-86-91

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





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


    



[Связаться с владельцем](#) **8 952 136-86-91**

Земли поселений, 11 соток
На участке дом на разбор. Проложен газ. Без торга

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 110 000 ₽	Площадь: 11 соток
Цена за сотку: 10 000 ₽	Дата обновления объявления: 30/11/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 30/07/2017
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 186875695

Расположение
ул Орджоникидзе 17, Артемовский, Свердловская область

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-256086441>

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 256086441 < К результатам поиска Следующее >

180 000 ₽ **Земли поселений, 10 соток на продажу**
 В ипотеку за 1 671 ₽/мес.
Выбрать ипотечную программу

Артемовский, Свердловская область, Уральская улица, 48, Артемовский, Свердловская область
 Артемовский

В избранное
 Получать похожие объявления

Альбина
 Размещает объявления: 1 год 5 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
 Всего за 3 месяца: 0

8 922 291-97-84

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](#)

Связаться с владельцем **8 922 291-97-84**

Земли поселений, 10 соток

Срочная продажа! Продается земельный участок. 10 соток под индивидуальное жилищное строительство по ул. Уральская, д. 48 в г. Артемовском, Свердловской области. Участок в собственности. Удобный подъезд (асфальтированная дорога). Приходите на просмотр, вам понравится! Торг уместен.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 180 000 ₽	Площадь: 10 соток
Цена за сотку: 18 000 ₽	Дата обновления объявления: 29/11/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 23/07/2018
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 256086441

Расположение

Артемовский, Свердловская область, Уральская улица, 48, Артемовский, Свердловская область

Это предложение Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-252664473>

← → ↻ 🏠 <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-252664473> ☆ 📶 📶 📶 ⋮

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 252664473 < К результатам поиска Следующее >

440 000 ₽

В ипотеку за 4 086 ₽/мес.

% Выбрать ипотечную программу

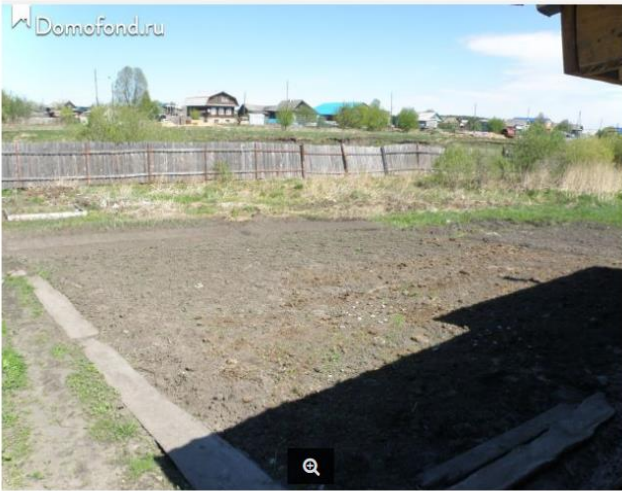
Земли поселений, 10 соток на продажу

ул Набережная вторая, 9а, Артемовский, Свердловская область

Артемовский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Продавец
Размещает объявления: 1 год 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 2


8 922 107-72-49

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

👤 📞 📧 📧 📧



Связаться с владельцем **8 922 107-72-49**

Земли поселений, 10 соток

Земельный участок в 100 км от Екатеринбурга, находится у реки Бобровка, проходит газопровод низкого давления с возможностью подключения, рядом магазин продукты. Документы готовы. Рядом хорошие соседи. Торг

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 440 000 ₽	Площадь: 10 соток
Цена за сотку: 44 000 ₽	Дата обновления объявления: 27/11/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 21/04/2018
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 252664473

Расположение

ул Набережная вторая, 9а, Артемовский, Свердловская область

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-210240123>

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 210240123 < К результатам поиска Следующее >

100 000 ₽
В ипотеку за 929 ₽/мес.
% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 10.4 соток на продажу
ул. Колхозная, 2, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

Андрей
Размещает объявления: 3 года 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 912 933-25-95

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

vk o f t g

Связаться с владельцем 8 912 933-25-95

Земли поселений, 10.4 соток

Продам земельный участок с разрешением под ИЖС, находящийся вблизи водоохранной зоны нижнего пруда р. Бобровка. С возможностью подключения электроэнергии, газа и центрального отопления. Расположен участок между д.35 и 37 ул. Советской, вдоль проулка к водоему.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении


Цена: 100 000 ₽	Площадь: 10.4 соток
Цена за сотку: 9 615 ₽	Дата обновления объявления: 23/11/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 26/01/2018
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 210240123

Расположение

ул. Колхозная, 2, Артемовский, Свердловская область

% Выбрать ипотечную программу

ул. Молодежи 25, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

 [Получать похожие объявления](#)

8 953 044-63-40

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

[✉ Написать владельцу объявления](#)



Связаться с владельцем

8 953 044-63-40

Продам участок в черте города, под строительство. На участке имеется колодец, вишневые насаждения, нежилой домик(большее подойдет под сарайку). Газ провели по всей улице, остается только завести!!По всем вопросам звонить по телефону!!! Торг -уместен.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Цена: 130 000 Р
Цена за сотку: 11 818 Р
Тип: Участок
Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 11 соток
Дата обновления объявления: 23/11/2018
Дата публикации объявления: 06/04/2016
Номер в каталоге: 154669973

ул. Молодежи 25, Артемовский, Свердловская область

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[🏠](#)
[https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-254251331](#)
☆
🔔
👤
⋮

Domofond.ru

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Каталог новостроек](#)
[Еще ▾](#)
[Дать объявление](#)
★
[Войти ▾](#)

[Домофонд](#)
[Продажа участков](#)
[Свердловская область](#)
[Артемовский](#)
[Номер в каталоге: 254251331](#)

[К результатам поиска](#)
[Следующее >](#)

180 000 ₽

В ипотеку за 1 671 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу


Земли поселений, 12 соток на продажу

Свердловская область, Артемовский, Артемовский, Свердловская область

Артемовский

☆ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 3

Денис

Размещает объявления: 5 лет

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 953 608-42-42

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

vk
o
f
t
g+

Связаться с владельцем

8 953 608-42-42

Земли поселений, 12 соток

Продам землю без построек. Когда то стоял дом, участок расчищен 12 соток. Есть кое какие кустарники. Рассмотрю все предложения. Земля находится по адресу ул. Молодежи 54. Собственник. Торг уместен.

[📌 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[🔔 Получать похожие](#)
[💬 Пожаловаться](#)

[📄 Образцы документов для сделки ▾](#)

Информация о предложении

Цена: 180 000 ₽	Площадь: 12 соток
Цена за сотку: 15 000 ₽	Дата обновления объявления: 22/11/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 01/06/2018
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 254251331

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 72

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, ул. 1-я Набережная, 91

6639007339- 2018 – 1487 (12017)

← → ↺ 🏠

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-180508642

☆ 490 28 83

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾


Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 180508642

← К результатам поиска Следующее >

90 000 ₽
В ипотеку за 836 ₽/мес.
% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 14 соток на продажу
ул. Чкалова 2, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления



Размещает объявления: 5 лет 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 912 232-92-02

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

👤 👤 👤 👤 👤

Связаться с владельцем

8 912 232-92-02

Земли поселений, 14 соток

Продам земельный участок 14 соток. Участок не обжит, требуется очистка от деревьев. Рядом все коммуникации для подключения: газопровод, водопровод, электричество.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔄 Получать похожие

💬 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 90 000 ₽
Цена за сотку: 6 429 ₽
Тип: Участок
Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 14 соток
Дата обновления объявления: 12/11/2018
Дата публикации объявления: 27/03/2017
Номер в каталоге: 180508642

Расположение

ул. Чкалова 2, Артемовский, Свердловская область

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 73

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, ул. 1-я Набережная, 91

6639007339- 2018 – 1487 (12017)

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артёмовский > Номер в каталоге: 256991312 < К результатам поиска Следующее >

500 000 ₽
В ипотеку за 4 643 ₽/мес.
% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 18.8 соток на продажу
Артёмовский, Свердловская область, Липовая улица, 24, Артёмовский, Свердловская область
Артёмовский

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

Ольга
Размещает объявления: 2 года 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 932 602-99-62

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

vk g+ f+ tw g+

Связаться с владельцем 8 932 602-99-62

Земли поселений, 18.8 соток

Продам участок в коттеджном районе, рядом остановка, школа и садик.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 500 000 ₽

Цена за сотку: 26 596 ₽

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 18,8 соток

Дата обновления объявления: 10/11/2018

Дата публикации объявления: 20/08/2018

Номер в каталоге: 256991312

Расположение

Артёмовский, Свердловская область, Липовая улица, 24, Артёмовский, Свердловская область

250 000 ₽ ↓

В ипотеку за 2 321 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 10 соток на продажу

ул Мамина-Сибиряка дом17, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

★ В избранное

Получать похожие объявления



1 из 15



Связаться с владельцем

Показать номер

Алексей

Размещает объявления: 2 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

8 950 644-07-41

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



Земли поселений, 10 соток

Продам отличный участок. Участок в собственности а также имеются документы на дом (сам дом снесён). На участке построена новая баня изнутри обшита евровагонкой. На участке имеются все насаждения, почва плодородная ежегодно вносятся удобрения последнее время садили только картошку. Подведён к участку природный газ, на участке есть технический колодец, эл.энергия, до центра Артемовского 10 мин пешком, до магазинов 5-7 мин. Цена 250000т.р.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 250 000 ₽

Цена за сотку: 25 000 ₽

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 10 соток

Дата обновления объявления: 31/10/2018

Дата публикации объявления: 29/04/2018

Номер в каталоге: 253006374

Расположение

ул Мамина-Сибиряка дом17, Артемовский, Свердловская область

50 000 Р

В ипотеку за 464 Р/мес.

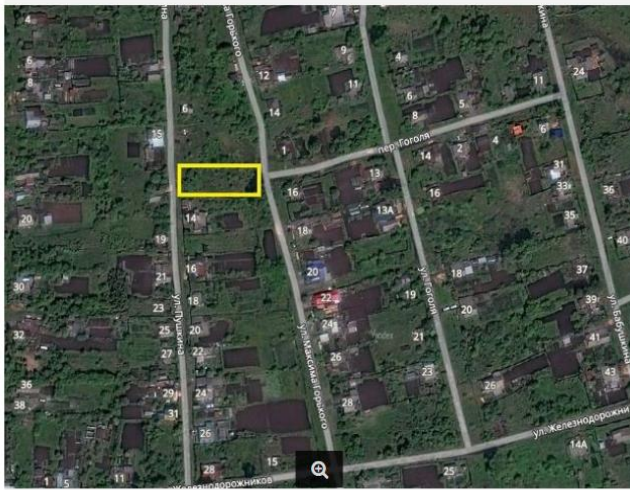
% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 13.5 соток на продажу

ул Пушкина д.12, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Ирина

Размещает объявления: 3 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 месяца: 0

8 932 606-26-28

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



Связаться с владельцем

8 932 606-26-28

Земли поселений, 13.5 соток

Продам участок ИЖС в г. Артемовский, 13,5 соток, границы участка ровные, участок запущенный. Обмен на ваши предложения. Торга нет, цена и так ниже некуда

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 💬 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 50 000 Р

Цена за сотку: 3 704 Р

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 13,5 соток

Дата обновления объявления: 07/11/2018

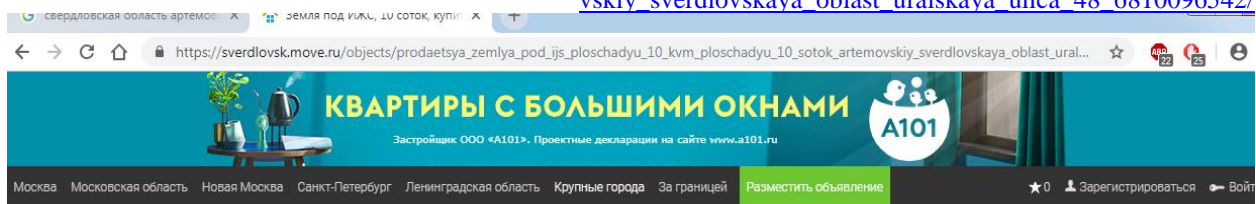
Дата публикации объявления: 16/02/2017

Номер в каталоге: 178408961

Расположение

ул Пушкина д.12, Артемовский, Свердловская область

https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izh_ploshchadyu_10_kvm_ploshchadyu_10_sotok_artemovskiy_sverdlovskaya_oblast_ural'skaya_ulica_48_6810096542/



move.ru База недвижимости Новостройки Спецпредложения Новости Статьи Консультации

Недвижимость на Move.ru → Свердловская область → р-н. Артемовский → г. Артемовский

Продам землю под ИЖС, 10 соток, Артемовский, Уральская улица, 46

180 000 ₽ цена за сотку 18 000 ₽

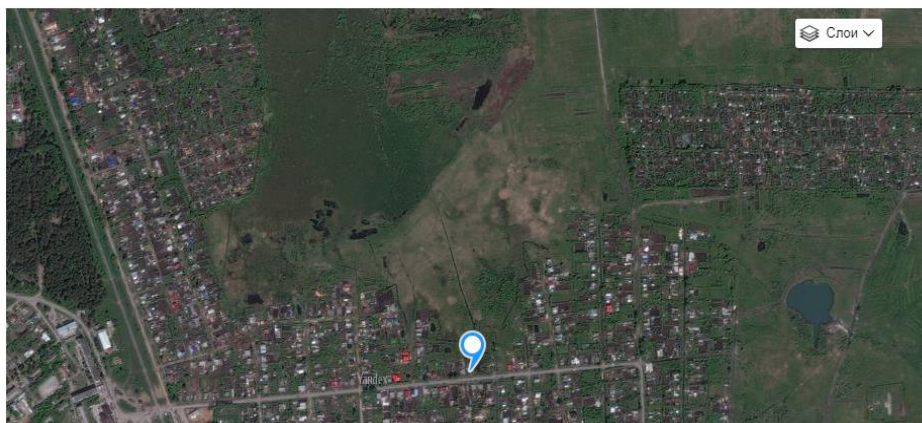
Артемовский р-н г. Артемовский
Уральская улица 46

★ Добавить в избранное



27 июля 42 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 14:25

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Альбина
Собственник
+7 (922) 291-97-84
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение
Поднять объявление

Земля под ИЖС в продажу

Цена:	180 000 ₽	Общая площадь:	10 м²
Цена за сотку:	18 000 ₽	Площадь участка:	10 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 июля
Тип объекта:	земля под ижс	Дата обновления:	сегодня в 14:25
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Срочная продажа! Продается земельный участок. 10 соток под индивидуальное жилищное строительство по ул. Уральская, д. 48 в г. Артемовском, Свердловской области. Участок в собственности. Удобный подъезд (асфальтированная дорога). Приходите на просмотр, вам понравится! Торг уместен.

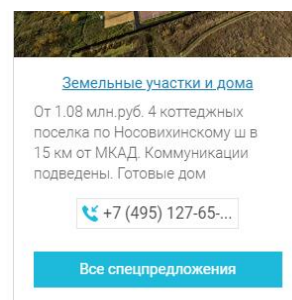
Информация

Продам земельный участок площадью 10 соток, Свердловская область, цена 180 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Артемовский р-н г. Артемовский Уральская улица 46



https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_188_kvm_ploschadyu_8_sotok_artemovskiy_sverdlovskaya_oblast_lipovaya_ulica_24_6811686602/

Москва Московская область Новая Москва Санкт-Петербург Ленинградская область Крупные города За границей Разместить объявление ★ 0 Зарегистрироваться Войти



База недвижимости Новостройки Спецпредложения Новости Статьи Консультации

Недвижимость на Move.ru → Свердловская область → р-н. Артемовский → г. Артемовский

Продам землю под ИЖС, 8 соток, Артемовский, Липовая улица, 23А

500 000 ₽ цена за сотку 62 500 ₽

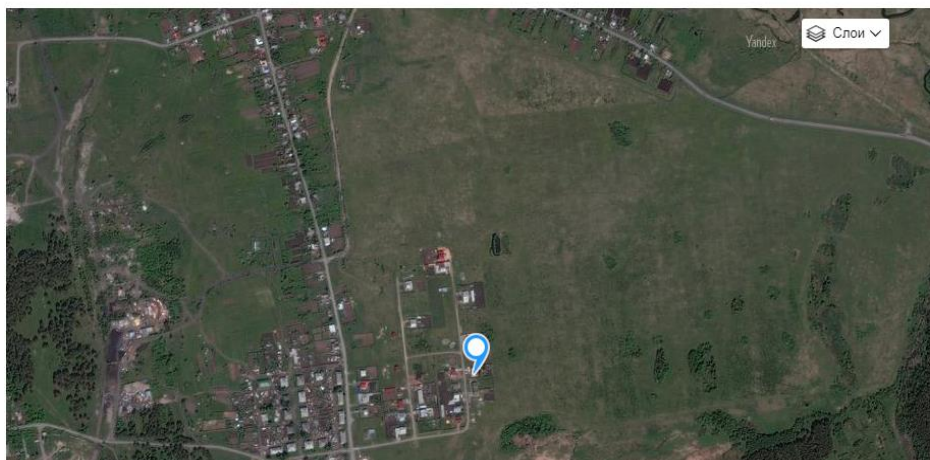
Артемовский р-н г. Артемовский
Липовая улица 23А

★ Добавить в избранное



18 сентября 24 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:59

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Ольга
Собственник

+7 (932) 602-99-62

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Земля под ИЖС в продажу

Цена:	500 000 ₽	Общая площадь:	18.8 м²
Цена за сотку:	62 500 ₽	Площадь участка:	8 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	18 сентября
Тип объекта:	земля под ижс	Дата обновления:	сегодня в 13:59
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам участок в коттеджем районе, рядом остановка, школа и садик.

Информация

Продам земельный участок площадью 8 соток, Свердловская область, цена 500 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Артемовский р-н г. Артемовский Липовая улица 23А



Земельные участки и дома

От 1.08 млн.руб. 4 коттеджных поселка по Носовихинскому ш в 15 км от МКАД. Коммуникации подведены. Готовые дом

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

реклама



Е.В. СЕМЕГОВА

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-211800757>

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 211800757 < К результатам поиска Следующее >

1 000 000 ₽
В ипотеку за 9 286 ₽/мес.
% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 8.5 соток на продажу
ул.Чехова,2, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

Наталья
Размещает объявления: 11 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 2](#)
Всего за 3 месяца: 0

8 906 803-16-63

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

vk g+ f+ tw+ g+

Связаться с владельцем 8 906 803-16-63

Земли поселений, 8.5 соток

Продам земельный участок под ИЖС г. Артемовский, ул.Чехова, 2, 8.5 соток земли, в черте города. Цена договорная.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 1 000 000 ₽

Цена за сотку: 117 647 ₽

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 8,5 соток

Дата обновления объявления: 23/11/2018

Дата публикации объявления: 10/03/2018

Номер в каталоге: 211800757

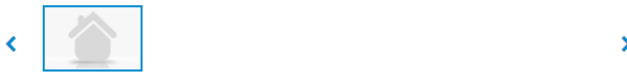
Расположение

ул.Чехова,2, Артемовский, Свердловская область

% Выбрать
ипотечную
программу

Артемовский

 [Получать похожие объявления](#)



8 908 903-72-20

Всего за 3 месяца: 2

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



 Образцы документов для сделки ▾

Номер в каталогі: 260283258

6639007339- 2018 – 1487 (12017)

← → ↻ 🏠 <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-artemovskiy-180851498> ☆ 📱 📺 ⚙

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Артемовский > Номер в каталоге: 180851498 < К результатам поиска Следующее >

350 000 ₽

В ипотеку за 3 250 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 6 соток на продажу

Тургенева20, Артемовский, Свердловская область

Артемовский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Антон

Размещает объявления: 1 год 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 982 652-41-63

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](#)

Связаться с владельцем **8 982 652-41-63**

Земли поселений, 6 соток

Продам земельный участок под строительство дома по улице проведен газ!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 350 000 ₽	Площадь: 6 соток
Цена за сотку: 58 333 ₽	Дата обновления объявления: 12/11/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 02/04/2017
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 180851498

Расположение

Тургенева20, Артемовский, Свердловская область

Скриншоты предложений продажи домовладений <https://ekb.cian.ru/sale/suburban/187398751/>

← → ↺ 🏠

https://ekb.cian.ru/sale/suburban/187398751/

☆ 📶 📶 📶

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

🗨️ ❤️ 0 + Добавить объявление

Квартиры Квартиры в новостройках Дома

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа земельных участков в Свердловской области

5 окт, 14:24 👁 86 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 20 сот.

Свердловская область, Артемовский На карте

❤ В избранное

↩

✎

📄

🔗

⚠ Пожаловаться

2 фото

Площадь

20 сот.

Статус земли

Личное подсобное хозяйство

Дом находится на ул. Толстова. Продается дом с большим огородом. Совсем не дорого. хороший вариант для дачи.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 900 042-88-66, +7 922 614-66-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

200 000 ₽ ↓ 10 000 ₽/сот.

✉ Следить за изменением цены

+7 900 042-88-66

+7 922 614-66-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO Андрей

A

← → ↺ 🏠

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-artemovskiy-159678013

☆ 📶 📶 📶

⋮

Domofond.ru

Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Артемовский > Дача > Номер в каталоге: 159678013

К результатам поиска | Следующее >

450 000 ₽

В ипотеку за 3 655 ₽/мес.

Дача на продажу

ул.молодежи 19, Артемовский, Свердловская область

Артемовский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Нина

Размещает объявления: 5 лет

Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 месяца: 0

8 909 007-29-88

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

vk ok fb tw g+

1 из 5 🔍

🔍

🔍

🔍

🔍

🔍

Связаться с владельцем

8 909 007-29-88

Дача, 1220 / 31.1 м²

на зем.участке находится одноэтажный домик без печи(пригоден для летнего проживания),одна комната большая,кухня,2 кладовых,веранда.не достроенный гараж их шлакоблоков,туалет на улице,свет проведен в доме и на участке.также есть не большая тепличка,банька с предбанником,стойка для скота и животных.также есть скважина.

🔖 Создать заметку | 🖨 Распечатать | 🔔 Получать похожие | 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 450 000 ₽

Цена за м²: 14 469 ₽

Тип: Дом

Тип объекта: Дача

Материал здания: Брус

Этажность: 1

Площадь: 1220 / 31,1 м²

Дата обновления объявления: 01/12/2018

Дата публикации объявления: 19/05/2016

Номер в каталоге: 159678013

Расположение

ул.молодежи 19, Артемовский, Свердловская область

В ипотеку за 5 118 Р/
мес.

Свердловская область, 65K-1501000, Артемовский, Свердловская область

 [Получать похожие объявления](#)

■■■■■

Размещает объявления: 6 лет 9 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)

Всего за 3 месяца: 0

8 912 663-05-89

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](#)



Связаться с владельцем

8 912 663-05-89

Дом, 1300 / 36 м²

Продается дом 6*7 м (бревно) в городе Артемовский на ул. Советская. Дом подходит для круглогодичного отдыха и проживания. В доме имеется погреб для хранения овощей, большая веранда 5*6.5 м. На участке есть баня, две теплицы, парник, плодовые деревья и кустарники, клубника, большое количество грядок для посадки овощей. Рядом река и пруд. Есть возможность подвести газ.

 Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 630 000 Р

Цена за м²: 17 500 Р

Тип: Дом

Тип объекта: Дом

Материал здания: Бревно

Этажность: 1

Площадь: 1300 / 36 м²

Дата обновления объявления: 23/11/2018

Дата публикации объявления: 18/08/2018

Номер в каталоге: 256952040

Расположение

Свердловская область. 65K-1501000. Артемовский. Свердловская область

← → ↺ 🏠

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-artemovskiy-185783029

☆ 📧 📞 📷

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Артемовский > Дом > Номер в каталоге: 185783029

К результатам поиска Следующее >

450 000 ₽ +

Дом на продажу

В ипотеку за 3 655 ₽/мес.

ул Сибирская 17, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

★ В избранное

🔄 Получать похожие объявления

Тимур Галюдинов

Размещает объявления: 1 год 5 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 912 206-99-37

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 2 🔍

Связаться с владельцем

8 912 206-99-37

Дом, 1300 / 39 м²

Продается дом по ул Сибирской, две комнаты, кухня, холодная веранда. В дом проведена вода холодная. Печное отопление. Состоим в кооперативе по газификации дома. Во дворе имеются 2 скважины, баня (шлакозаливная). Есть посадки: вишня, яблоня, груша (плодоносят). Остановка общественного транспорта 300 метров. Возможен расчёт по мат. капиталу.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 450 000 ₽
Цена за м²: 11 538 ₽
Тип: Дом
Тип объекта: Дом
Материал здания: Бревно

Этажность: 1
Площадь: 1300 / 39 м²
Дата обновления объявления: 22/11/2018
Дата публикации объявления: 10/07/2017
Номер в каталоге: 185783029

Расположение

ул Сибирская 17 Артемовский Свердловская область

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 85

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, ул. 1-я Набережная, 91

6639007339- 2018 – 1487 (12017)

Свердловская область: продажа

Дом на продажу

Город: Артем

Адрес: Свердловская область: Артемовский, ул. Советская д. 155

← → ↺ ↻ ↵ 🔍

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-artemovskiy-260219586 ☆ 📶 📶 📶

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Артемовский > Дом > Номер в каталоге: 260219586 < К результатам поиска Следующее >

500 000 ₽

В ипотеку за 4 062
₽/мес.

Дом на продажу

Свердловская область, г. Артемовский, ул. Советская д. 155, Артемовский,
Свердловская область
Артемовский

☆ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Domofond.ru



Степан

Размещает объявления: 7 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
Всего за 3 месяца: 1

8 922 166-26-47

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

vk

g

f

t

g+

Связаться с владельцем

8 922 166-26-47

Дом, 2880 / 35.8 м²

срочно продаётся дом с земельным участком дом не ухожен больше подойдёт под дачу или под строительство по улице проведён газ но врезки нет

🔖 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

💬 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 500 000 ₽
Цена за м²: 13 966 ₽
Тип: Дом
Тип объекта: Дом
Материал здания: Бревно

Этажность: 1
Площадь: 2880 / 35,8 м²
Дата обновления объявления: 24/11/2018
Дата публикации объявления: 24/11/2018
Номер в каталоге: 260219586

Расположение

Свердловская область, г. Артемовский, ул. Советская д. 155, Артемовский, Свердловская область

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-artemovskiy-260013585>

← → ↺ 🏠

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-artemovskiy-260013585

☆ 490 22 25

👤

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Артемовский > Дом > Номер в каталоге: 260013585

К результатам поиска Следующее >

1 250 000 ₽

В ипотеку за 10 154 ₽/мес.

Дом на продажу

Артемовский, Свердловская область, улица Достоевского, Артемовский, Свердловская область

Артемовский

★ В избранное

🔄 Получать похожие объявления

Валентина

Размещает объявления: 15 дн.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

8 901 453-86-53

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


vk

o

f

t

g+



Связаться с владельцем

8 901 453-86-53

Дом, 1500 / 60 м²

Продаётся дом для уютного проживания. Земля разработана для посадок, имеется 2 теплицы (поликарбонатная, стеклянная), не большая баня, большая ограда. Рядом детский сад, магазины, остановка общественного транспорта. Так же имеется уличная потребная яма, два палисадника. В доме проведена новая электропроводка, натяжной потолок в большой комнате, печное и центральное отопление (батареи заменены на новые радиаторные), имеется возможность провести газ, вставлены новые пластиковые окна. Торг

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 1 250 000 ₽

Цена за м²: 20 833 ₽

Тип: Дом

Тип объекта: Дом

Материал здания: Бревно

Этажность: 1

Площадь: 1500 / 60 м²

Дата обновления объявления: 03/12/2018

Дата публикации объявления: 18/11/2018

Номер в каталоге: 260013585

Расположение

Артемовский, Свердловская область, улица Достоевского, Артемовский, Свердловская область

ООО «Областной центр экспертиз»

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, ул. 1-я Набережная, 91

6639007339- 2018 – 1487 (12017)

стр. 87

← → ↺ 🏠

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-artemovskiy-161609334

☆ 📶 📶 📶

⋮

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Артемовский > Дом > Номер в каталоге: 161609334

К результатам поиска Следующее >

350 000 ₽ ↑

В ипотеку за 2 843 ₽/мес.

Дом на продажу

ул Советская 137, Артемовский, Свердловская область

Артемовский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Владимир

Размещает объявления: 7 лет 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 месяца: 0

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

🌐 📧 📘 🐦 🍷

1 из 6 🔍

Связаться с владельцем 8 922 111-09-02

Дом, 1300 / 37 м²

Участок 13 соток в с. Мироново ул. Советская 137, огорожен, дом 37.6 кв.м. не жилой, требует ремонта. В собственности.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📁 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 350 000 ₽	Этажность: 1
Цена за м²: 9 459 ₽	Площадь: 1300 / 37 м²
Тип: Дом	Дата обновления объявления: 12/11/2018
Тип объекта: Дом	Дата публикации объявления: 07/06/2016
Материал здания: Бревно	Номер в каталоге: 161609334

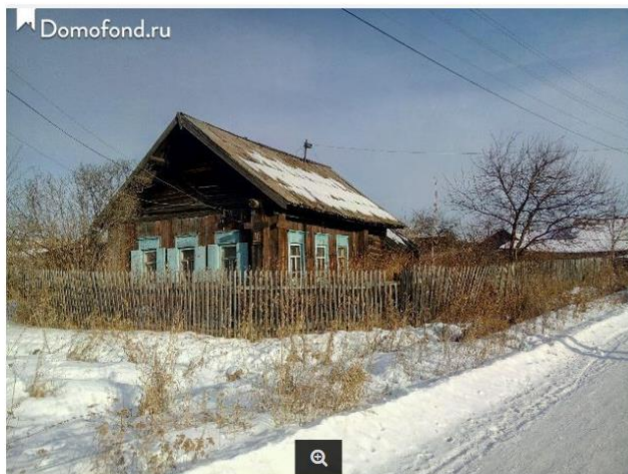
Расположение

ул Советская 137, Артемовский, Свердловская область

В ипотеку за 2 031 Р/мес.

М. Горького 48, Артемовский, Свердловская область
Артемовский

☆ В избранное

 [Получать похожие объявления](#)

Ольга Корепанова

Размещает объявления: 10 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)

Всего за 3 месяца: 0

8 992 006-98-23

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](#)



Связаться с владельцем

8 992 006-98-23

Дом, 1300 / 25 м²

Продам дом с земельным участком

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 250 000 ₪

Цена за м²: 10 000 Р

Тип: Дом

Тип объекта: Дом

Материал здания: Бревно

Этажность: 1

Площадь: 1300 / 25 м²

Дата обновления объявления: 16/11/2018

Дата публикации объявления: 07/02/2018

Номер в каталоге: 210726026

Расположение

М. Горького 48, Артемовский, Свердловская область

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[🏠](#)

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-artemovskiy-258541404>

☆
🔔
🔒
⋮

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Каталог новостроек](#)
[Еще ▾](#)
[Дать объявление](#)
[★ Войти ▾](#)

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Артёмовский > Дом > Номер в каталоге: 258541404

[< К результатам поиска](#)
[Следующее >](#)

450 000 ₽

В ипотеку за 3 655 ₽/мес.

Дом на продажу

Свердловская область, Артёмовский, улица Молодежи, Артёмовский, Свердловская область

Артёмовский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

1 из 7

Андрей

Размещает объявления: 2 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 20

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 18

8 900 042-88-66

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

vk
g+
f
tw
g

Связаться с владельцем

8 900 042-88-66

Дом, 1000 / 30 м²

Продается очень теплый дом с печным отоплением. Есть колодец, баня. Огород 10 соток.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 450 000 ₽
Цена за м²: 15 000 ₽
Тип: Дом
Тип объекта: Дом
Материал здания: Бревно

Этажность: 1
Площадь: 1000 / 30 м²
Дата обновления объявления: 05/11/2018
Дата публикации объявления: 04/10/2018
Номер в каталоге: 258541404

Расположение

Свердловская область, Артёмовский, улица Молодежи, Артёмовский, Свердловская область

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 90

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2000 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Артёмовский, ул.1-я Набережная,91

6639007339- 2018 – 1487 (12017)

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

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНОМ ДИАПАЗОНЕ РАЗМЕРА ДИСКОНТА В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

таблица 10

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

Показатель	Размер дисконта (скидки), %	
	Аренда	Продажа
Офисная недвижимость		
офисные комплексы	8-15	7-15
встроенно-пристроенные помещения	5-15	5-13
Торговая недвижимость		
ТЦ	5-10	5-15
встроенно-пристроенные помещения	5-17	5-15
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"	-	20-50
категория "земли С/Х назначения"	-	15-30
категория "земли населенных пунктов" (под коммерческие объекты, массовое строительство жилья)	-	15-35
категория "земли населенных пунктов" (под ИЖС)	-	10-20
Жилая недвижимость		
	Первичный рынок	Вторичный рынок
многоквартирное жилье	0-5	3-8
индивидуальное жилье	5-15	5-15

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



2018
Екатеринбург

3

Скриншот выкопировки из аналитической справки СтатРиелт – поправка на масштаб, зависимость рыночной стоимости земельного участка от его размера

← → ↻ 📑 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1458-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-ko...> ☆ 🔍

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Статьи и предложения

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2018 года 🔍 Искать

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков ⚙

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\lambda}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.
S – общая площадь земельного участка, кв.м.
b – коэффициент активности рынка.
λ – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0.744	-0.17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0.17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0.688	-0.20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0.20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0.670	-0.23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0.23}$
поселения до 50 тыс. человек	0.654	-0.26	$K_s = (S_o/S_a)^{-0.26}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0.676	-0.29	$K_s = (S_o/S_a)^{-0.29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0.748	-0.33	$K_s = (S_o/S_a)^{-0.33}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Оценка физического состояния здания

Физический износ здания заключается в ухудшении технических качеств или состояния конструктивных элементов строения (потеря несущей способности, изолирующей способности, ухудшение внешнего вида). Физический износ выражается в процентах или рублях.

Процент износа определяется двумя способами.

Для приближённых оценок используют сопоставление фактической продолжительности эксплуатации с нормативным сроком службы:

Формула 1.

$$И_{\phi} = \frac{T_{\phi}}{T_{\text{н.н.}}} \times 100\%$$

где $И_{\phi}$ – физический износ конструктивного элемента или здания, %; T_{ϕ} – период эксплуатации элемента или здания, лет; $T_{\text{н.н.}}$ – нормативный срок эксплуатации элемента или здания, устанавливаемый группой капитальности и степенью долговечности, лет.

Для точного определения физического износа производят обследование фактического состояния здания, его конструктивных частей и инженерных систем. В нижеприведенной таблице приведены конкретные признаки состояния элементов здания, ориентировочный физический износ. Предельный физический износ здания составляет 70%.

Таблица для ориентировочной оценки фактического износа здания:

Таблица 15.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение, и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник информации: И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», Издательский центр «Академия», Москва, 2014. стр.151, табл. 8.1.

Скриншот выкопировки из аналитической справки СтатРиелт – поправка на износ, состояние дома

← → ↺ ⌂ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/142-korrektirovki-individualnykh-domov/1371-na-iznos-sost...> ☆ 🔔

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Износ (состояние) индивидуального дома - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов](#) ⚙

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе рыночных данных

Оценка технического состояния дома	Характеристика технического состояния конструкций и элементов дома	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию			1,00
Хорошее	Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,96	0,93
Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,68	0,85	0,76
Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего дома	0,29	0,54	0,41
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Полная изношенность отделки. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, либо снос и новое строительство	0,17	0,39	0,26

Скриншот выкопировки из аналитической справки СтатРиелт – поправка на нос зданий

← → ↺ ⌂ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1461-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04...> ☆ 🔔

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) ⚙

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	1,00	0,93

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 № 14440В4006042-0002

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 № 14440В4006042-0001		

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. Мотжорина/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «27» апреля 2017г.



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

Настоящий Полное 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 страхового 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 (бездействиями) 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 (бездействиями) 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 (бездействиями) 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

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

140902, Московская обл., г.Люберцы, ул.Парковая, д.3

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области

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

р/с 407018109000000000187 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.

Сегаль Л.А./

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 Орджоникидзевского 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 20 17 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 20 17 г. № 27

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » ноября 20 20 г.

АО «Оризон», Москва, 2017 г., «Ф» Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ, ТЗ М 741. Тел.: (495) 720-47-42, www.opcion.ru



Данное дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2005-18

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 409138

Настоящий диплом выдан

Published by the American Psychological Association, 750 First Street, N.E., Washington, D.C. 20002-4242

Abby Thompson

В том, что $\text{ch}(a) \in \mathcal{A}$, \mathcal{A} — \mathcal{A} -модуль

ПРОЦЕСС (а) профессионально подготовлен в (и) методических целях составить
небольшую коллекцию и неформальным способом каждый
определенный период времени вместе с участниками
и организатором продолжить эту методическую работу на 15 минут

DO PREPISANIM, PRIPISANIM ILE NEPRIPISANIM IZJAVAM, DA SE
POSREDOVANJE ZAPOSLOVANJA OVAJ VEŠTAČENSKI IZVEŠTAJ
ODRŽAVAM U PRAVO ODRŽAVANJA, ČUGUNARIPAGUJE
IŠTAŽIBU U PRAVO ODRŽAVANJA (ZAGREB).

Государственный аттестационная комиссия решением от 28.09.2016 № 2016/0004

УДОСТОВЕРЯЮЩЕ ПРАВО (СООТВЕТСТВИЕ КВАЛИФИКАЦИИ) ... *С. Иванова*
(подпись, дата)

Note: *Thalassidroma*

Information: 800-376-6276

на развитие профессиональной деятельности в сфере *информационных технологий*

Экземпляр не передан в архив. Сохранен в библиотеке.

Президентом Российской Федерации

Week

Город: *Москва*

Alfred

NOTES