

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 – 1486 (12016)

ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м.,
расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск,
ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на
северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес
ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск,
ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402**

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	13
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.2.1. <i>Краткое описание города Алапаевска</i>	13
2.2.2. <i>Описание расположения объекта оценки</i>	15
2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	19
3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2	20
4. АНАЛИЗ РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ.....	23
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДА АЛАПАЕВСКА	25
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	26
4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДЕ АЛАПАЕВСКОЕ	27
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СТОИМОСТЬ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	35
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
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 документа, предоставленного Заказчиком оценки.....	63
Приложение 3. Копии интернет страниц, выкопировки из аналитического обзора,.....	64
Приложение 4. Копии свидетельства о членстве оценщика в СРО оценщиков, копия страхового полиса оценщика, копия страхового полиса исполнителя – юридического лица.....	78

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

№ 6639007339- 2018 – 1486 (12016)

об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – земельный участок площадью 1002 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402.

Площадь земельного участка 1002 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: КН 66:32:0407006:402.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: под строительство индивидуального жилого дома

Вид права на объект оценки: общая совместная собственность.

Правообладатели: Ведерникова Наталья Васильевна и Ведерников Андрей Владимирович.

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:

стр. 5

ООО «Областной центр экспертиз»

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)

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 105 200 рублей

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402, по состоянию на 30.11.2018г., составляет

105 200 (Сто пять тысяч двести) 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 1002 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402
2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды, приведены в гл. 2.1. настоящего Отчета Описание объекта оценки приведено в гл.2.3. настоящего Отчета.
3.	Права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей	Вид права: общая совместная собственность. Правообладатель: Ведерникова Наталья Васильевна. Дата рождения: 04.11.1983г. СНИЛС: 113-387-196 50 Правообладатель: Ведерников Андрей Владимирович. Дата рождения: 30.05.1985г. СНИЛС: 125-886-011 74 Номер и дата государственной регистрации прав: 66-66/008-66/008/661/2015-1700/1, 21.09.2015г. 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.
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>

№ 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-AXH, 28 февраля 2006 г.

Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Свидетельство о повышении квалификации №203 от 13.02.04 г. -Свидетельство о повышении квалификации №763 от 01.03.07 г. -Свидетельство о повышении квалификации №1275 от 26.11.2009 г. -Свидетельство о повышении квалификации № 1986 от 21.12.2012 г. -EASTEN EUROPEAN BUSINESS SCHOOL -Сертификат EuroZert – международный сертификат по оценке недвижимости -Сертификат The American Society of Appraisers Трудовой договор с обществом с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз» от 01 октября 2004 года № 5
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Сведения о страховании гр. ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30000000 рублей, в соответствии со Страховым полисом оценщика №Д-56607040-50-2-000158-18 от 24 января 2018г. (срок действия договора: с 26.02.2018г. по 25.02.2019г. , страховщик: ПАО «Росгосстрах»)
Местонахождение Оценщика	620027, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 9-33
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости оценщика выполнено
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1026602337904 от 29 ноября 2002 года
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Контролеров, 15Б, почтовый адрес: 620027, г. Екатеринбург, п/о №27, а/я № 291, тел./факс (343) 372-82-59, 372-82-78, Internet: Web-сайт: http://www.ocenka.org , e-mail: oce@ocenka.org
Сведения о страховании профессиональной деятельности оценщиков	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщиков застрахована на сумму 151 000 000 рублей. Страховой полис №14440В4006042-0002 от 27.04.2017г. (ООО «ВСК страховой дом»). Срок действия полиса с 01.01.2015г. по 31.12.2018г. ООО «Областной центр экспертиз» является членом Некоммерческого Партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО».
Сведения о наличии в штате юридического лица не менее двух оценщиков в соответствии с требованиями статьи 15.1 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Общество с ограниченной ответственностью «Областной центр экспертиз» имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Прочие организации и Оценщики к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

1.4. Основные факты и выводы

Таблица 5.

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1.	Объект оценки	Земельный участок площадью 1002 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402
2.	Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая совместная собственность. Правообладатель: Ведерникова Наталья Васильевна. Дата рождения: 04.11.1983г. СНИЛС: 113-387-196 50 Правообладатель: Ведерников Андрей Владимирович. Дата рождения: 30.05.1985г. СНИЛС: 125-886-011 74 Номер и дата государственной регистрации прав: 66-66/008-66/008/661/2015-1700/1, 21.09.2015г. 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.
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4.	Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использоваться Заказчиком при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи Оценщик не несет ответственности за использование результатов оценки Заказчиком в целях, отличных от указанных в настоящем задании на оценку.
5.	Дата оценки	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)	Возможные границы интервала стоимости объекта оценки: не ниже 94 154 руб. и не выше 116 246 руб. Анализ цен предложений в гл. 4.4 – 4.5.
9	Результат оценки стоимости объекта оценки	
10	-Сравнительный подход	105 200 (Сто пять тысяч двести) рублей.
12	-Доходный подход	Не применялся
13	-Затратный подход	Не применялся

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
14	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	<p>Рыночная стоимость земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402, по состоянию на 30.11.2018г., составляет</p> <p>105 200 (Сто пять тысяч двести) рублей.</p>

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 21.09.2015г.

Копия документа предоставлена Заказчиком оценки.

2.2. Описание местоположения объекта оценки

2.2.1. Краткое описание города Алапаевска

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г. Алапаевск, ул. Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г. Алапаевск, ул. 60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402.

Расположение Алапаевска на карте Свердловской области:



Рис.2.1. Расположение Алапаевска

Алапаевск — город в Свердловской области России, административный центр городского округа МО «город Алапаевск»

Численность населения города составляет 43 640 человек (на 2017 г.).

Расстояние по железной дороге от Алапаевска до г. Екатеринбурга составляет 180 км., по автомобильной трассе – 160 км.

Автотранспортные магистрали, связывающие населенные пункты муниципального образования и соседние города, имеют асфальтобетонное покрытие.

Планировочная структура муниципального образования Алапаевское имеет ярко выраженную центральную часть, расположенную вдоль автомобильных магистралей, пересекающих его:

- с севера на юг (Челябинск - Каменск-Уральский – Алапаевск – Верхняя Синячиха – Сосьва)
- с запада на восток, вдоль рек Синячиха и Нейва (Нижний Тагил -Верхняя Салда - Верхняя Синячиха – Ирбит)
- с юго-запада на северо-восток вдоль реки Реж (Реж – Деево – Коптелово –Невьянское).

Вдоль этих магистралей расположено большинство населенных пунктов, проживает большая часть населения и сосредоточен хозяйственный потенциал.

Территория МО Алапаевское полукольцом охватывает г. Алапаевск, являющийся центром Алапаевской системы расселения, в состав которой входит МО Алапаевское.

Жилые районы города: Центральный, Майоршино, Северный, Октябрьский, Нейво-Алапах, Рабочий городок, Максима Горького (Максимовка), Станкозавод, «Стройдормаш».

Промышленность.

Алапаевский деревообрабатывающий завод (АДОЗ) — дверные короба, ящики, щиты.

Алапаевский железобетонный завод (АЖЗ) — железобетонные шпалы.

Завод котельного оборудования (ЗКО) — котельное оборудование.

Завод «Стройдормаш» (СДМ) — буровые машины и оборудование, бурильный инструмент.

Алапаевский металлургический завод (АМЗ) — металлоконструкции, чугун

Алапаевский молочный комбинат (АМК) — молоко, сметана, сливки, биокефир, ряженка, творог, сыр, масло.

Алапаевский станкостроительный завод (АСЗ) — металлообрабатывающие станки.

Учебные заведения.

Иновационно-образовательный центр Уральский Гуманитарный институт, Уральский федеральный университет им.Ельцина (Филиал), Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Уральский государственный педагогический университет, филиал УрГИ, Алапаевский индустриальный техникум, Алапаевский многопрофильный техникум.

Средние общеобразовательные школы, начальные школы, детская школа искусств имени П. И. Чайковского, ГКОУ СО «Детский дом „Созвездие“», вечерняя общеобразовательная школа, детские сады.

Средства массовой информации

Печатные издания: Алапаевская газета, Алапаевская искра.

Транспорт.

Автобусы городские (12 маршрутов), пригородные, междугородные.

Железнодорожный транспорт: пассажирские поезда, электрички.

Станция Алапаевск – железнодорожный узел. Направления веток: Нижний Тагил, Серов и Каменск-Уральский. Пригородными поездами связан с Екатеринбург, Нижним Тагилом, Серовом, Сосьвой.

2.2.2. Описание расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в юго-западной части Алапаевска, на окраине жилого района Нейво-Алапаиха.

Расположение объекта оценки на карте г.Алапаевска:

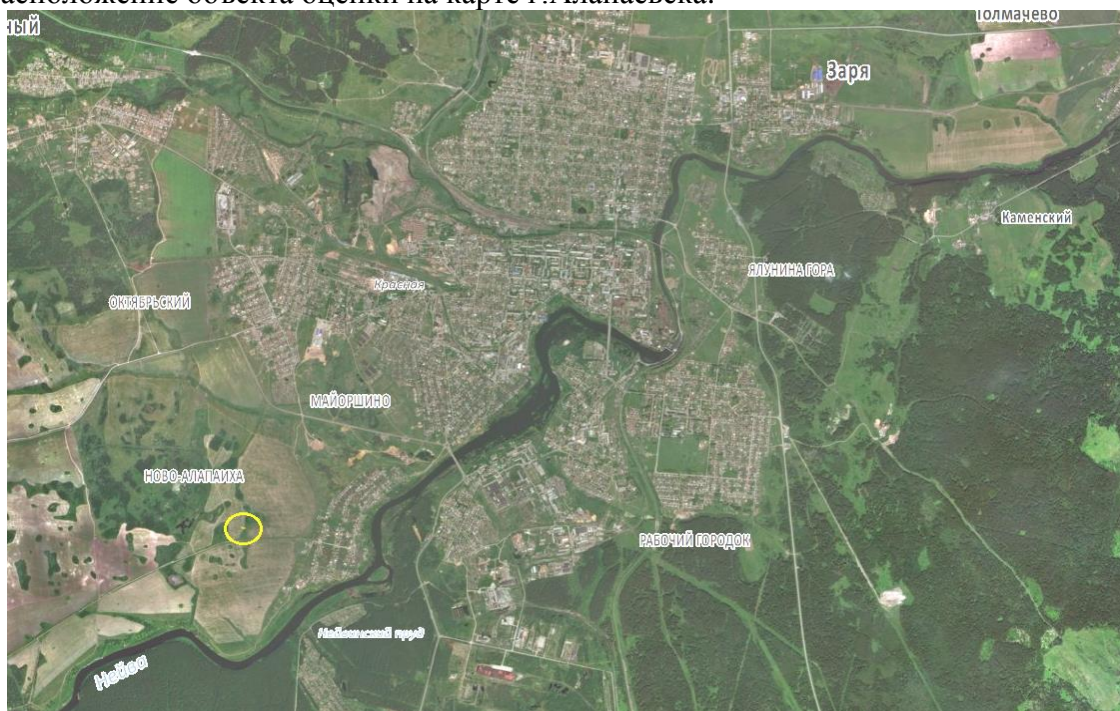
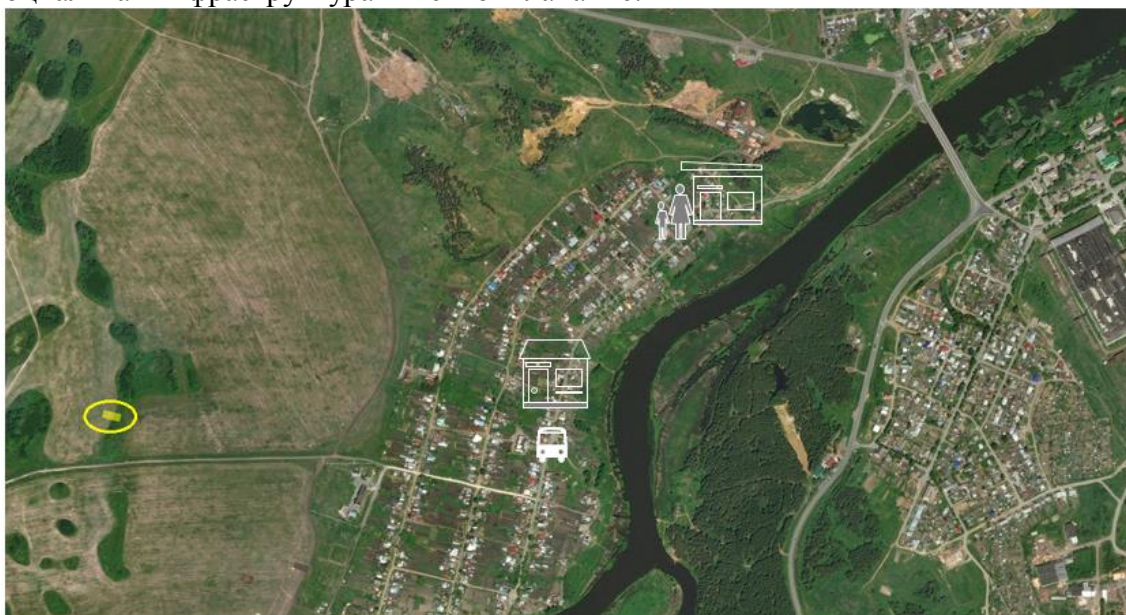


Рис.2.2. Расположение объекта оценки на карте города

Социальная инфраструктура в Нейво-Алапах:



Условные обозначения



Детский сад



Магазин



Остановка общественного транспорта

Рис.2.3. Социальная инфраструктура

Локальное расположение объекта оценки:



Рис.2.4. Локальное расположение объекта оценки

Жилой район Нейво-Алапаиха представлен индивидуальной жилой недвижимостью. Социальные объекты: детский сад (Советская,6), магазин. Западная часть жилого района рассматривается властью под индивидуальное жилищное строительство в сегменте коттеджной недвижимости.

Основная доля участков в зоне расположения объекта оценки размежеваны, часть территории застроена индивидуальными домами.

Экологическое состояние окружающей среды в зоне расположения объекта оценки

1. Воздушное пространство.

В Алапаевске 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:

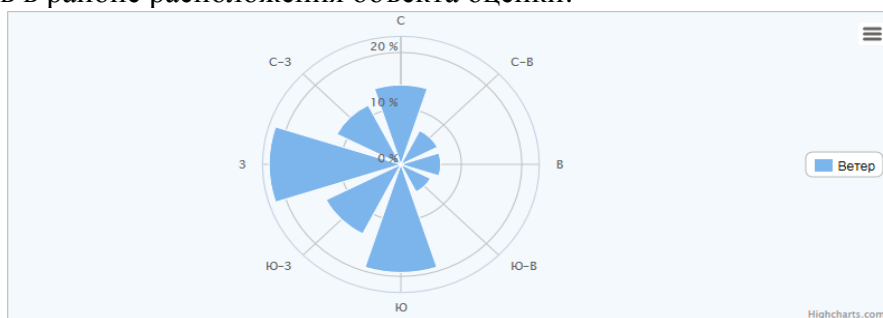


График ветра (направление - откуда дует ветер) в Алапаевске, с усредненными значениями согласно нашим данным.

С ▼ Северный	С-В ▲ Северо-Восто...	В ◀ Восточный	Ю-В ▼ Юго-Восточный	Ю ▲ Южный	Ю-З ▲ Южный-Запад...	З ▶ Западный	С-З ▲ Северо-Запад...
14.2%	6.8%	6.6%	5.5%	19.3%	13.9%	21.8%	11.9%

Рис.2.3. Роза ветров в соответствии с данными информационного сайта «World Weather» (<http://world-weather.ru/archive/russia/yekaterinburg/>)

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

Основные источники загрязнения Алапаевска: Новоалапаевский металлургический завод НАМЗ, Алапаевский металлургический завод.

Основные источники загрязнения расположены на западе от объекта оценки, то техногенные и микробиологическое загрязнения не оказывают существенного негативного влияния на экологическое состояние исследуемой территории. В результате проведенного оценщиком исследования (визуальное обследование) было заключено, что общее состояние зеленых зон возле объекта оценки можно расценить как хорошее. Экологическое состояние в исследуемом районе можно также оценить, как благоприятное (отсутствие мусора и запылённости).

2. Шумовое загрязнение.

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

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

Важными источниками шумового загрязнения являются промышленные предприятия и автомобильный транспорт.

Объект оценки расположен на 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 хорошем уровне.

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки

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

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

- градостроительная освоенность; состояние строительной недвижимости;

- пригодность для строительства; функциональная привлекательность;

- экологическое состояние; состав и качество природных ископаемых.

При этом учитывают регламенты разрешенных видов использования территории.

Градостроительная ценность территории (земельного участка) в существенной мере определяет продажную цену земельных участков и иной недвижимости на рынке городской

недвижимости. С градостроительной ценностью территории связана ее инвестиционная привлекательность.

Близлежащая социальная инфраструктура расположена на расстоянии примерно в 2,2-4 км от объекта оценки.

Подъездные пути к объекту оценки: неудовлетворительные.

Централизованная инфраструктура: энергоснабжение.

Ближайшее окружение: земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. Участки размежеваны, находятся в стадии освоения.

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

Местоположение оцениваемого объекта оценки с точки зрения экологии хорошее, инфраструктуры – удовлетворительное. Социальные объекты: детский сад на ул.Советской,6, примерно 2,2 кв.м.; магазин

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

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

Транспортная доступность общественным транспортом до места расположения объекта оценки отсутствует. Близлежащая остановка «Дом культуры» расположена на ул.Советской, примерно в 1,5 км.

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки принимается на уровне среднего значения, по пятибалльной оценочной шкале – 3 ед.

Вывод. Район расположения объекта оценки характеризуется хорошим отсутствием инфраструктуры, хорошей экологией.

2.3. Точное описание объекта оценки

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

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

Описание объекта оценки и его окружение:

Таблица 6.

Описание объекта оценки	
Местонахождение объекта оценки	Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402
Разрешенное использование земельного участка	Под строительство индивидуального жилого дома
Категория земель	Населенный пункт
Площадь участка, кв.м.	1002
Кадастровый номер земельного участка	66:32:0407006:402
Форма участка	Прямоугольник
Улучшения на земельном участке	Не благоустроен
Окружение	

Типичное использование окружающей территории	Земельные участки без улучшений
Инженерная инфраструктура рядом с участком	Централизованные коммуникации: энергоснабжение
Социальная инфраструктура	Отсутствует
Рекреационная инфраструктура	Лесной массив, река в шаговой доступности
Уличное освещение	Отсутствует
Близость источников загрязнения среды	Отсутствуют
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта в зоне объекта оценки	Низкая
Интенсивность движения транспорта в поселке	Низкая
Подъездные пути к участку	Неудовлетворительные
Транспортная доступность в районе расположения объекта оценки	Остановка общественного транспорта примерно в 1,5 км.

2.4. Оцениваемые права

Имущественные права на земельный участок площадью 1002 кв.м.

Вид права: общая совместная собственность.

Правообладатель: Ведерникова Наталья Васильевна. Дата рождения: 04.11.1983г. СНИЛС: 113-387-196 50

Правообладатель: Ведерников Андрей Владимирович. Дата рождения: 30.05.1985г. СНИЛС: 125-886-011 74

Номер и дата государственной регистрации прав: 66-66/008-66/008/661/2015-1700/1, 21.09.2015г.

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 отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений. Черта поселений — это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от земель других категорий. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их тер-

риторий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны.

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

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

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

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

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

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		
		октябрь 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 зарботная 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. № 383-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 минималь-

ными. Российские власти не ожидают отмены санкций и готовятся к затяжному периоду стагнации. Однако это не означает, что все отрасли будут развиваться одинаково. В этом году станут очевидны лидеры и аутсайдеры.

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

Прогноз потребительской инфляции:

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

Рис.4.1. Прогноз потребительской инфляции

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 города Алапаевска

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 Алапаевска

Социально-экономическое положение города Алапаевска по состоянию на 01.01.2018г., в соответствии с инвестиционным паспортом муниципального образования г.Алапаевск.

Население, трудовые ресурсы:

№	Показатель	Ед. изм.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
2.1.	Численность постоянного населения, всего, в том числе:	тыс. чел.	44,052	43,966	43,889	43,756	43,640
2.1.1.	численность населения в трудоспособном возрасте ¹	тыс. чел.	23,841	23,246	22,725	22,157	21,725
		% от общей численности населения	54,1	52,9	51,8	50,6	49,8
2.1.2.	численность населения моложе трудоспособного возраста	тыс. чел.	7,815	8,177	8,437	8,734	8,962
		% от общей численности населения	17,8	18,6	19,2	19,9	20,5
2.1.3.	численность населения старше трудоспособного возраста	тыс. чел.	12,396	12,543	12,727	12,865	12,953
		% от общей численности населения	28,1	28,5	28,9	29,4	29,7

Рис.4.3. Население, трудовые ресурсы

Производственный комплекс:

№	Показатель	Ед. изм.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
3.1.	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), всего, в том числе:	млн. руб. в ценах соответствующих лет	6 243,4	6316,3	6136,5	6577,1	4676,7
3.1.1.	по крупным и средним организациям	млн. руб. в ценах соответствующих лет	3 068,4	3014,3	2709,5	3013,0	2549,5
3.1.2.	предприятиями малого и среднего предпринимательства	млн. руб. в ценах соответствующих лет	3 175,0	3302,0	3427,0	3564,0	2127,2

Рис.4.4. Производственный комплекс

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 1002 кв. м.

Оптимальный размер площади земельного участка, вид разрешенного использования земельного участка (под строительство индивидуального жилого дома), близлежащая застройка (индивидуальные жилые дома), являются типичными для коттеджной застройки по типу домовладений «эконом-класса».

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

4.4. Анализ рынка земельных участков в Свердловской области и городе Алапаевске

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 областной центр, в котором 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 населённые пункты, которые 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 коттеджной застройки по удалению от ЕКАД:



Рис.4.5. Сегментация зон коттеджной 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 отличий 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 (%):

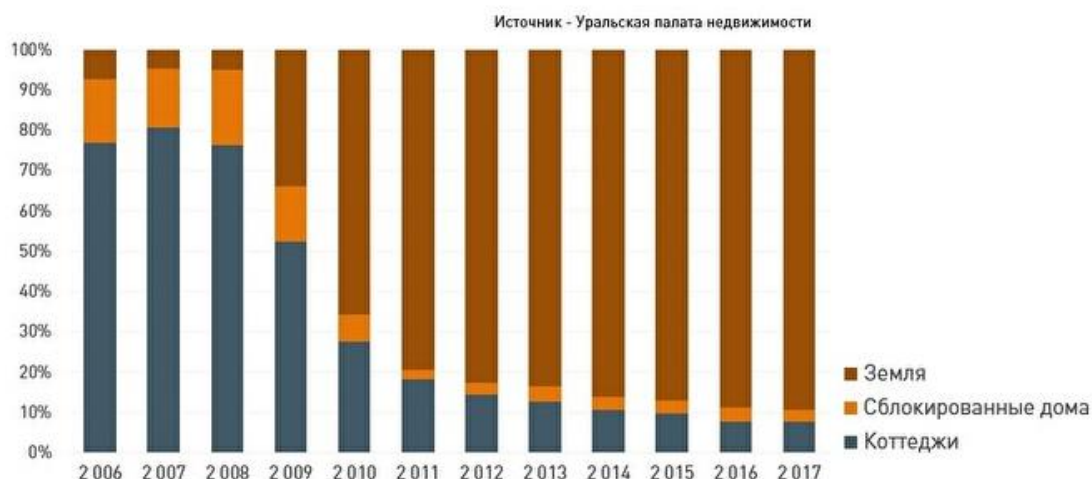


Рис.4.6. Изменение структуры рынка

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 не-

сколькими 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 окрестностях Екатеринбурга

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 Алапаевске

Информация о стоимости земельных участков в Алапаевске в 2017г. использовалась из архива Оценщика, на дату оценки - из открытых интернет источников, перечисленных в

приложении 11.

Стоимость земельных участков под ИЖС в 2017г. находилась в границах ценового диапазона 4 100 – 61 958 руб./сотка, или в среднем – 37 169 руб./сотка

Стоимость земельных участков под ИЖС на 30.11.2018г. находилась в границах ценового диапазона 3 750 – 55 762 руб./сотка, или в среднем – 19 003 руб./сотка

Тренд стоимости предложения продажи земельных участков под ИЖС в Алапаевске с 2017г. по 30.11.2018г. – существенное снижение на 48,9%.

Разница между максимальной и минимальной ценой предложения в 15 раз (56 250 / 3750) 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.

Например, участок на ул.Янтарной,73 находится на рынке с 02.03.2017г. Стоимость предложения продажи за участок 8,07 слт. с улучшениями (фундамент под дом, скважина 38 м., электричество на участке) составляла 500 000 руб. или 61 958 руб./сот.

На дату оценки, этот же участок выставлен по цене 450 000 руб. или 55 762 руб./сот. Снижение стоимости предложения на 10% (55762 / 61958) не привело к продаже участка, хотя участок находится в экспозиции **1,8 года**.

Полагается, продавец участка не учитывает местоположение участка: в зоне расположения в шаговой доступности нет социальных объектов. Тем более, фундамент, на протяжении долго периода времени, без надлежащей гидроизоляции, может разрушаться от попадания воды и влаги, что делает этот объект менее привлекательным для покупателя.

Самые высокие цены предложений в микрорайонах Центральный, Рабочий поселок, Майоршино, где стоимость предложения продажи от 20 000 до 37 500 руб./сот. Причина высокой стоимости – высокий уровень развитости социальной инфраструктуры.

Участки без улучшений, расположенные на существенном удалении от социальной инфраструктуры, предлагаются по стоимости 20 000 руб./сот. и ниже.

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 2-е основные условные территориальные зоны (ТЗ) концентрации предложений продаж земельных участков (рис.4.7):

Первая ТЗ. Юго-западная часть города, район Нейво-Алапахихи. Объекты под номерами 1,3,4,10,11,13,14.

Вторая ТЗ. Районы Майршино и Октябрьский. Объекты под номерами 7,12,8.

Объекты под номерами 2,5,6,9 находятся в различных районах города.

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

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

География расположения объектов, предлагаемых на продажу:

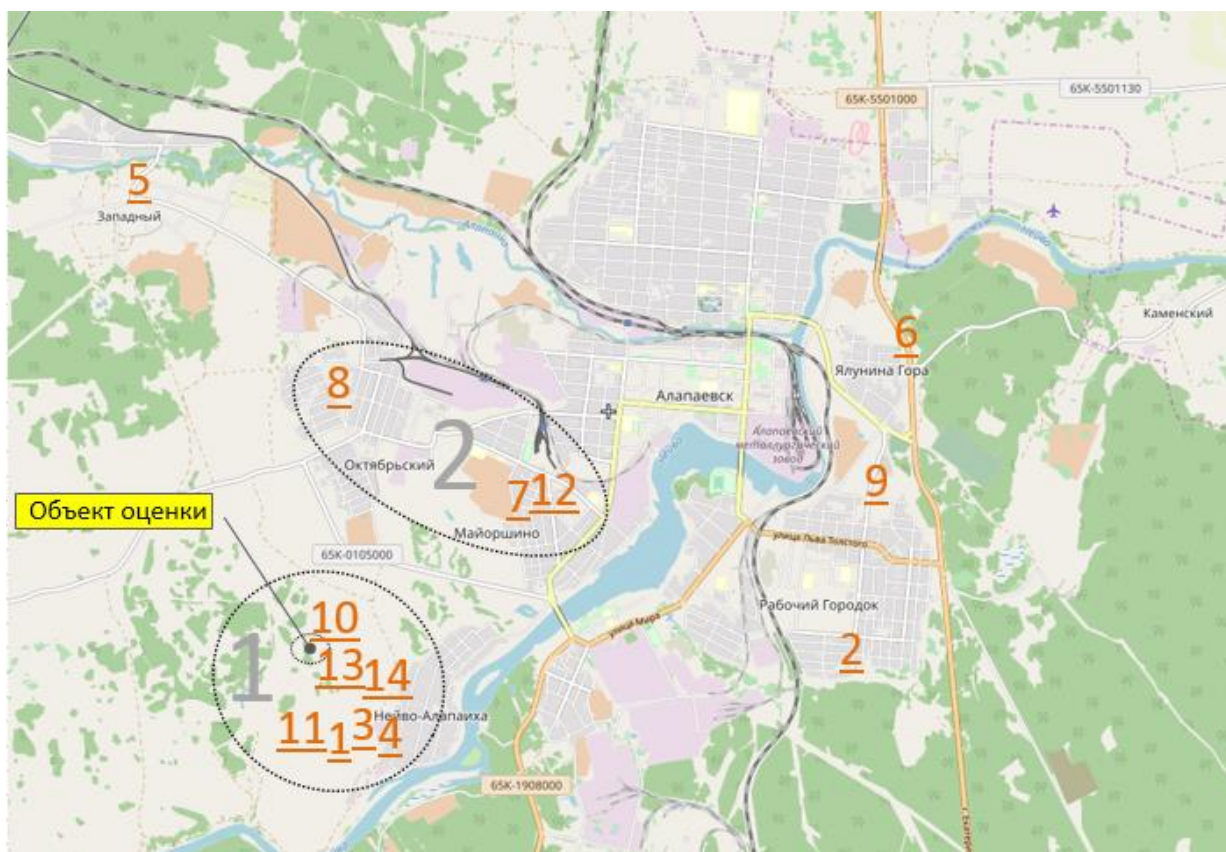


Рис.4.7. География расположения объектов, предлагаемых на продажу

Принятые сокращения, условные обозначения:

S – площадь;

ОО – объект оценки;

А – автономное; Ц – централизованное;

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

Руб. – рублей;

ТЗ – территориальная зона.

Объекты, предлагаемые на продажу:

Таблица 8.

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сот-ка	
Объект №1. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Родонитовая,26	8,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	120 000	15 000	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №2. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Гагарина,33	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 (информация по объекту получена по телефону).	200 000	20 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: расположен вне ТЗ 1 (рис.4.7)
Объект №3. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Родонитовая,114	12,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект на праве аренды на 20 лет (информация по объекту получена по телефону).	50 000	4 167	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: участок на праве аренды
Объект №4. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Родонитовая,74	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект на праве аренды на 20 лет (информация по объекту получена по телефону).	65 000	6 500	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: участок на праве аренды
Объект №5. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Малая Набережная,5а	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 (информация по объекту получена по телефону).	190 000	19 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: расположен вне ТЗ 1 (рис.4.7)
Объект №6. Свердловская область, г.Алапаевск, КН 66:32:0406009:295	8,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект на праве аренды на 20 лет (информация по объекту получена по телефону).	30 000	3 750	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: участок на праве аренды
Объект №7. Свердловская область,	8,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсут-	300 000	37 500	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сот-ка	
г.Алапаевск, ул.Свободы,8		стствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).			поиска аналогов: расположен вне ТЗ 1 (рис.4.7)
Объект №8. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Молодости,5	14,28	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	250 000	17 507	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: расположен вне ТЗ 1 (рис.4.7)
Объект №9. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Прокатчиков,22	12,09	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	250 000	20 678	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: расположен вне ТЗ 1 (рис.4.7)
Объект №10. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Олимпийская,89	12,07	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольнику. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	250 000	20 713	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №11. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Лазуритовая,58	10,94	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	60 000	5 484	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №12. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Свободы,6	10,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	300 000	30 000	Отказ от использования в качестве аналога, так как не соответствует критерию поиска аналогов: расположен вне ТЗ 1 (рис.4.7)
Объект №13. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Олимпийская,75	10,02	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	100 000	9 980	Выбран в качестве аналога, так как наиболее полно соответствует объекту оценки по своим характеристикам и параметрам
Объект №14.	8,07	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС.	450 000	55 762	Отказ от использования в качестве ана-

Местоположение	S зем.уч., соток	Описание	Стоимость		Критерии отбора
			Руб.	Руб/ сот- ка	
Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Янтарная,73		Электричество (ц) рядом с участком. Улучшения: фундамент под дом, скважина, электричество на участке. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).			лога, так как объект с улучшениями: фундамент под дом, скважина, электроэнергия на участке, объекты с максимальной стоимостью предложения продажи 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 медвежий угол. 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 Алапаевска по количеству населения и трудовых ресурсов, по уровню развития производственного комплекса 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 хорошая, но освоение территории под индивидуальное жилье на удовлетворительном уровне. Строительство домов происходит крайне медленно.

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

Близость к природно-рекреационным ресурсам: река Нейва, лесной массив

Социальная инфраструктура в зоне расположения появится в неопределенной перспективе, а существующая находится примерно в 2,2-4 км.

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.

Минус – подъездные пути в неудовлетворительном состоянии.

Анализ рынка индивидуальной жилой недвижимости в гл. 4.4.

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

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

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

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

Рис.4.8. Неопределенность величины рыночной стоимости объекта оценки

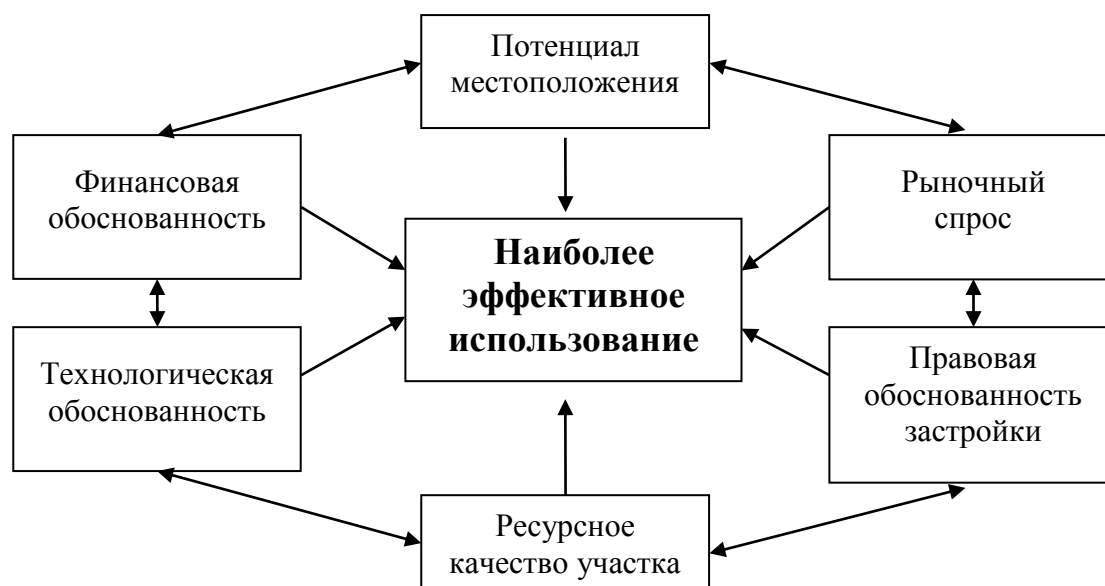
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешенное использование земельного участка - для индивидуального жилищного строительства.

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

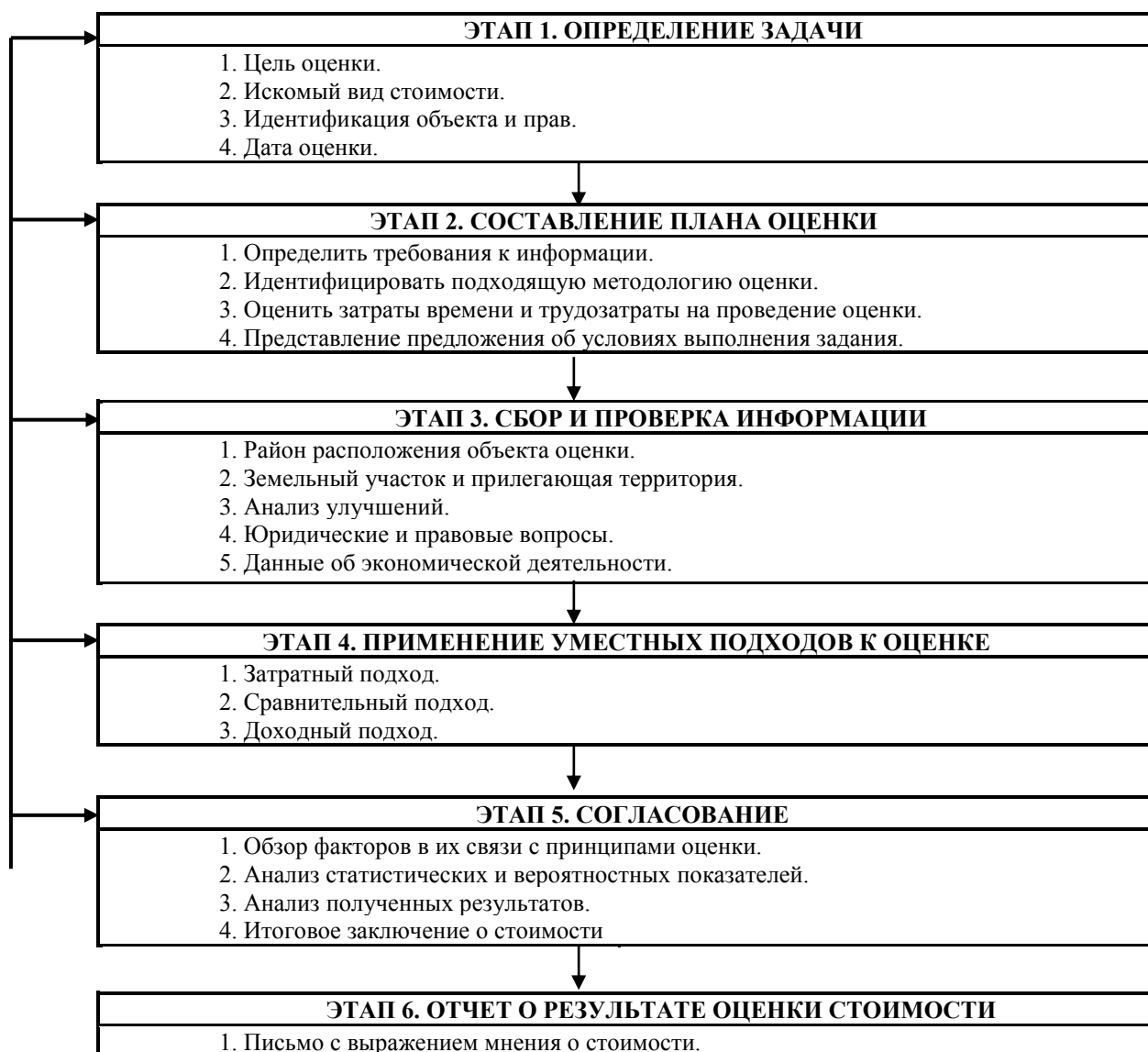
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

Схематично процесс оценки можно изобразить следующим образом:



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.Алапаевске.

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

В результате проведенного анализа объектов рассматриваемого сегмента рынка, предлагаемой на продажу, для расчета стоимости объекта оценки выбраны объекты под номерами 1,10,11,13 (табл.8).

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

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

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

1.Местоположение – город Алапаевск, окраина города, территориальная зона №1 на карте города (рис.4.7)

2. Вид права на земельный участок – собственность.

3. Разрешенное использование участка – ИЖС.

4. Количественные характеристики объекта оценки:

- участок без улучшений, не благоустроен;

- электричество (централизованное) находится рядом с участком;

5. Аналоги с минимальной (3 750 руб./сот.) или максимальной (55 762 руб/сот.) стоимостью предложения 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;

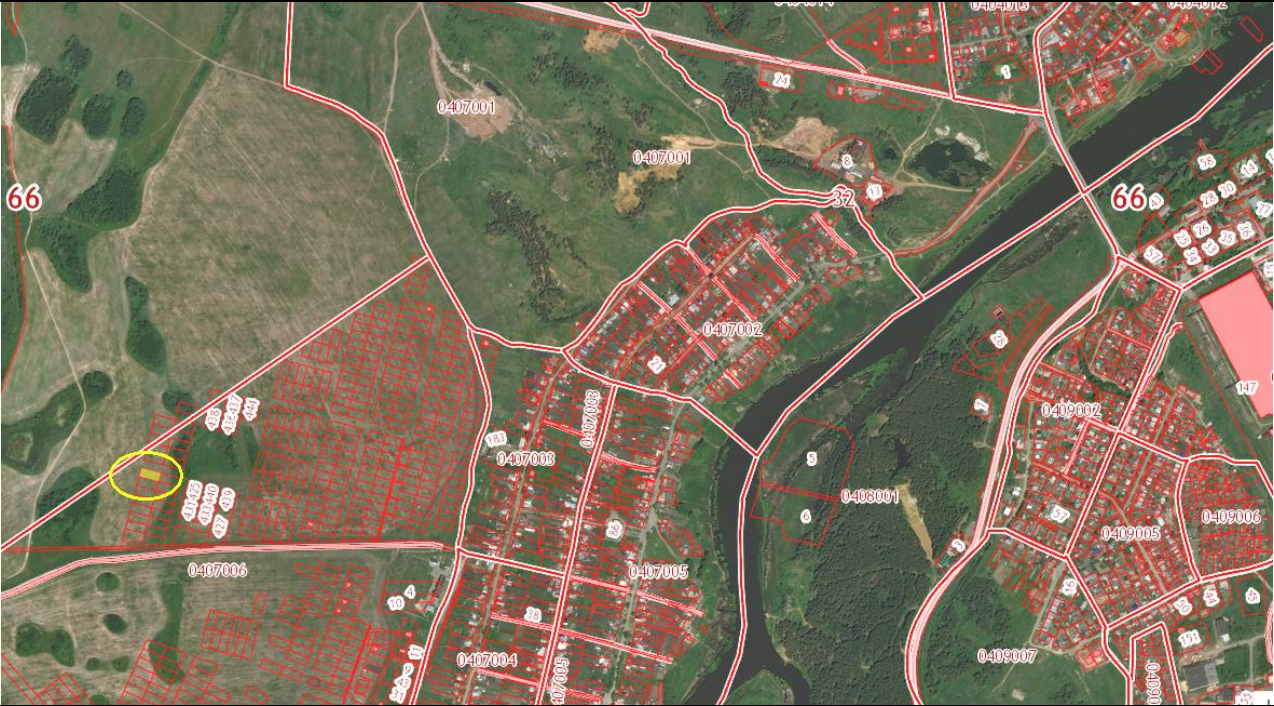
ТЗ – территориальная зона.

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

Таблица 9.

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	С зем.уч., сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка.	
Объект №1. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Родонитовая,26	8,0	ТЗ 1 (рис.4.7). Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	120 000	15 000	Александр, 8-922-222-4910 Ссылка на интернет-страницу https://www.avito.ru/alapaevsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_8_sot.izhs_1144227638
					
Расположение объекта на карте населенного пункта					

Местоположение	Характеристика и параметры аналога		Стоимость		Источник информации
	С зем.уч., сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/сотка.	
Объект №2. Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Олимпийская,89	12,07	ТЗ 1 (рис.4.7). Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка неправильной формы, приближенной к прямоугольнику. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	250 000	20 713	Юлия, 8-953-600-2757 Ссылка на интернет-страницу https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/12474732-12-0-sot-250000-rub-ul-olimpiyskaya-89
					
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.Алапаевск, ул.Олимпийская,75	10,02	ТЗ 1 (рис.4.7). Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: ИЖС. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение отсутствует. Рельеф ровный, форма участка прямоугольная. Участок не благоустроен. Объект в собственности (информация по объекту получена по телефону).	100 000	9 980	Слава, 8-904-544-5464 Ссылка на интернет-страницу https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/9239307-10-0-sot-100000-rub-olimpiyskaya-75
					
Расположение объекта на карте населенного пункта					

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

Таблица 10.

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес	Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, КН 66:32:0407006:402	Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Родонитовая,26	Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Олимпийская,89	Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Лазуритовая,58	Свердловская область, г.Алапаевск, ул.Олимпийская,75
	1.1.Площадь участка, кв. м	1002	800	1207	1094	1002
	1.2. Стоимость, руб.		120 000	250 000	60 000	100 000
	1.3. Стоимость, руб.кв.м.		150	207	55	100
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.		150	207	55	100
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)		150	207	55	100
4	4.1.Условия продажи (уторгование)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	4.2.Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	4.3.Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.3.3.(1+п.4.2)		128	176	47	85
	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 /	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
	разрешенное использование					
	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 объек- та, развитость ТЗ	Алапаевск, ТЗ 1	Алапаевск, ТЗ 1	Алапаевск, ТЗ 1	Алапаевск, ТЗ 1	Алапаевск, ТЗ 1
	7.2. Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	7.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.7.2)-7.2		0	0	0	0
8	8.1. Улучшения ввиде строе- ний	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	8.2. Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0	0
	8.3. Корректировка, руб п.4.3.х п.8.2		0	0	0	0
9	9.1. Благоустройство земель- ного участка	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен
	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 (пло- щадь участка), кв.м.	1 002	800	1 207	1 094	1 002
	10.2.Корректировка, ед.		0,94	1,05	1,02	1,00
	10.3. Корректировка, руб (п.4.3.х п.10.2)-(п.4.3)		-8	9	1	0
11	11.1. Форма участка, рельеф местности	форма участка прямо- угольная; уклон местно- сти менее 20%	форма участка прямо- угольная; уклон местно- сти менее 20%	форма участка прямо- угольная; уклон местно- сти менее 20%%.	форма участка прямо- угольная; уклон местно- сти менее 20%	форма участка прямо- угольная; уклон местно- сти менее 20%
	11.2. Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0	0
	11.3. Корректировка, руб п.4.3.х п.11.2		0	0	0	0
12	12.1. Инженерные коммуни- кации	рядом с участком энер- госнабжение (Ц)	рядом с участком энер- госнабжение (Ц)	рядом с участком энер- госнабжение (Ц)	рядом с участком энер- госнабжение (Ц)	рядом с участком энер- госнабжение (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 отсутствует	Дорога с твердым покрытием отсутствует	Дорога с твердым покрытием отсутствует	Дорога с твердым покрытием отсутствует	Дорога с твердым покрытием отсутствует
	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)		-8	9	1	0
16	Стоимость объекта оценки, п.4.3+ п.14		120	185	48	85
17	Количество поправок		2	2	2	1
18	Вес объекту сравнения, ед.		1/5	1/5	1/5	2/5
19	Средневзвешенное удельное значение аналога, руб/кв.м. (п.16*п.18)		24	37	10	34
20	Средневзвешенное значение стоимости объекта оценки, руб. / кв.м. (Σ п.19)	105,0				
21	Стоимость объекта оценки, руб.	105 210				

Сопоставление и введение поправок.

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

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

Вид права на земельный участок.

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на «дату выставления в продажу».

Дата оценки: 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.

Аналоги, как и объект оценки, расположены на окраине города, в юго-западной части. Рядом с объектами отсутствует социальная инфраструктура. Поправка не применялась.

Улучшения

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

Благоустройство земельного участка

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

Масштаб объекта (площадь участка)

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 11.

Населенные пункты (города и пригородные земли), чел.	Коэффициент детерминации R^2	Коэффициент торможения, N	Формула расчета корректировки на масштаб, K_s
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	$(S_o/S_a)^{-0,26}$

K_s – 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 12.

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение показателя				
		объект оценки	аналог	аналог	аналог	аналог
		–	1	2	3	4
Площадь земельного участка, кв.м.	S	1 002	800	1 207	1 094	1 002
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 корректи-	K_s	–	0,94	1,05	1,02	1,00

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение показателя				
		объект оценки	аналог	аналог	аналог	аналог
		–	1	2	3	4
ровки на масштаб, руб. Расчет: $K_s = (S_o/S_a)^{-N}$						
Стоимость предложения продажи, руб./кв.м.	Ca	–	128	176	47	85
Корректировка, руб./кв.м. Расчет: $K = (Ca \cdot K_s) - Ca$		–	-8	9	1	0

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 1,3,4, как и объекта оценки, прямоугольной формы, аналога 2 – неправильной формы, приближенной к прямоугольнику.

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.

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, не обеспечены подъездными автомобильными дорогами общего пользования с твердым покрытием.

Поправка не применялась.

Вес объекту сравнения.

В соответствии с количеством поправок,
к аналогам **1,2,3** (по 2 поправки) применяется весовой коэффициент 1/5 доли, к
каждому объекту;
к аналогу **4** (1 поправка) применяется весовой коэффициент 2/5 доли.

Вывод.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1002 кв.м., по состоянию на дату
оценки, составляет 105,0 руб/кв.м. или 105 210 (105,0*1002) руб. или с учетом округления
105 200 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 105 200 (Сто пять тысяч двести) рублей.

8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402, по состоянию на 30.11.2018г., составляет

105 200 (Сто пять тысяч двести) 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 технической информации, предоставленной Заказчиком.

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

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

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

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

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

Нормативные и методические материалы

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

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

Специальная литература

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

Источник: приобретены в книжных магазинах и интернет-магазинах.

Информационно-аналитические сайты, аналитические обзоры, справки:

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

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

2. Информация о социально-экономическом положении Свердловской области.

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

3. Официальный сайт МО г. Алапаевск.

Ссылка на интернет-страницу: http://alapaevsk.org/index.php?option=com_content&view=article&id=1977&Itemid=219

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.metriv.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

	
Вид оцениваемого земельного участка (Фрагмент 1)	Вид оцениваемого земельного участка (Фрагмент 2)

Приложение 2. Копии документа, предоставленного Заказчиком оценки



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 21.09.2015 г.

Документы-основания:

Постановление администрации Муниципального образования город Алапаевск "О предоставлении в общую совместную собственность (бесплатно) земельного участка" №919-П от 19.05.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Ведерникова Наталья Васильевна, дата рождения: 04.11.1983 г. Место рождения: Свердловская область, гор. Алапаевск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 113-387-196 50.
Ведерников Андрей Владимирович, дата рождения: 30.05.1985 г. Место рождения: Свердловская область, г. Алапаевск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 125-886-011 74.

Вид права: общая совместная собственность

Кадастровый (или условный) номер:
66:32:0407006:402

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - под строительство индивидуального жилого дома. Площадь: 1002 кв.м.
Адрес (местоположение):
Свердловская область, Муниципальное образование город Алапаевск, г. Алапаевск, ул. Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, Муниципальное образование город Алапаевск, город Алапаевск, ул. 60 лет Победы, 20

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.09.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66/008-66/008/661/2015-1700/1

Государственный регистратор:



/ Макарова Е. П. /

66-66/008-66/008/661/2015-1700/1

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 63

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)

Приложение 3. Копии интернет страниц, выкопировки из аналитического обзора,

Скриншоты предложений продажи

https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1144227638

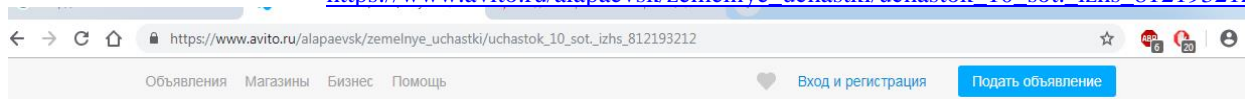
The screenshot displays a web browser window with the Avito website. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1144227638. The page header includes navigation links like 'Объявления', 'Магазины', 'Бизнес', and 'Помощь', along with a search bar and a 'Найти' button. The main content area features the title 'Участок 8 сот. (ИЖС)' and a price of '120 000 ₽'. Below the title, there is a map showing the location of the land plot. To the right of the map, there is a contact section with the phone number '8 922 222-49-10', a 'Написать сообщение' button, and user information for 'александр', a private individual who has been on Avito since May 2013. The address is listed as 'Свердловская область, Алапаевск, Нейво-Алапаиха. Родонитовая.26'. At the bottom, there is a map from Yandex showing the location of the plot and a caption: 'Продам участок (ижс), 8 соток. По адресу д.Нейво-Алапаиха. Родонитовая. 26.'

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 64

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Алапаевск Найти

Все объявления в Алапаевске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

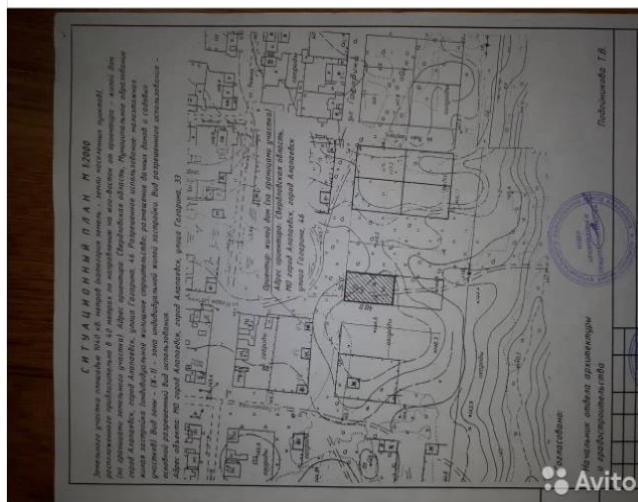
Участок 10 сот. (ИЖС)

200 000 ₽

№ 812193212, размещено вчера в 12:06 1606 (+11)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 912 205-31-26

Написать сообщение

эксперт

Агентство

На Авито с сентября 2011

Завершено 5 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо

собственник

Адрес

Свердловская область, Алапаевск, ул Гагарина 33



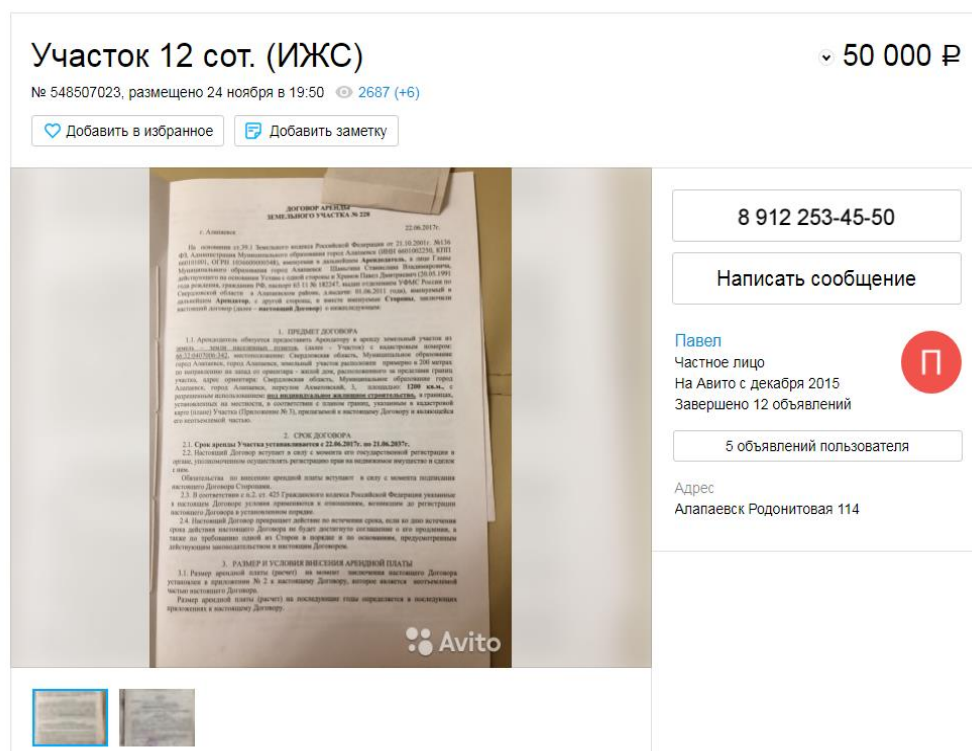
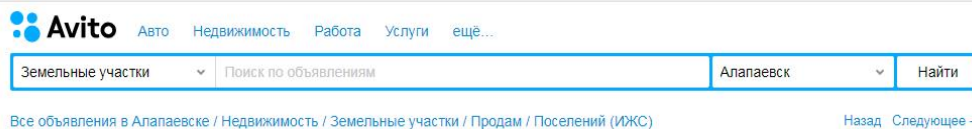
Площадь: 10 сот.

Адрес: Свердловская область, Алапаевск, ул Гагарина 33

Скрыть карту



Продам земельный участок г Алапаевск раб Городок ул Гагарина 33. Рядом газопровод 380в вода лес



Площадь: 12 сот.

Адрес: Алапаевск Родонитовая 114

[Скрыть карту](#)



Переуступка аренды земельного участка 1200 кв.м.+ проект дома есть линия электричества Г. Алапаевск Родонитовая 114. рядом р. Нейва Кадастровый номер участка 66:32:0407006:342

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1518214580 ☆ 🔔 🔔 🔔

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

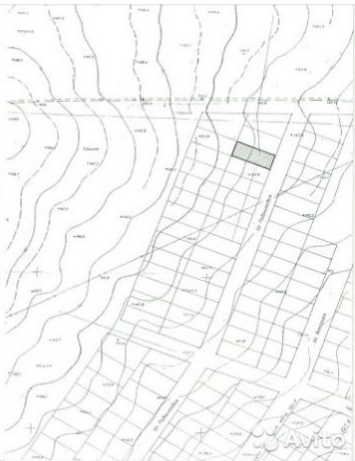
Земельные участки Поиск по объявлениям Алапаевск Найти

Все объявления в Алапаевске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 1518214580, размещено 22 ноября в 23:12 👁 1394 (+5)

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



8 982 726-96-95

Написать сообщение

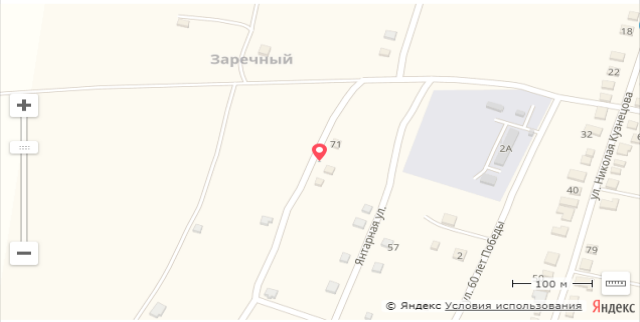
Ольга
Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес
Свердловская область, Алапаевск, ул. Радонитовая 74 и 72

Площадь: 10 сот.

Адрес: Свердловская область, Алапаевск, ул. Радонитовая 74 и 72
Скрыть карту



СРОЧНО ПРОДАМ! В связи с переездом в другой город! Продам два смежных земельных участка в новом микрорайоне Заречный в городе Алапаевске. Каждый площадью 10 соток (20 на 50). Напротив соседи проживают круглый год. Цена указана за один участок. Реальным покупателям торг.

📧 📞 📧 📧 📧 📧

Пожаловаться

свердловская область алапаевск X Участок 10 сот. (ИЖС) - купить X Яндекс.Карты — выберите, где X +

← → ↻ ↗ 📍 🌟 📧 📞

https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_781710373

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

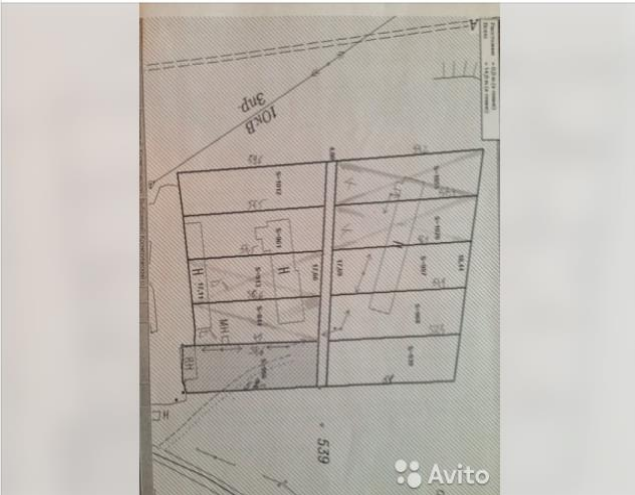
Земельные участки Поиск по объявлениям Алапаевск Найти

Все объявления в Алапаевске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС) 190 000 ₽

№ 781710373, размещено 17 ноября в 23:32 3694 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



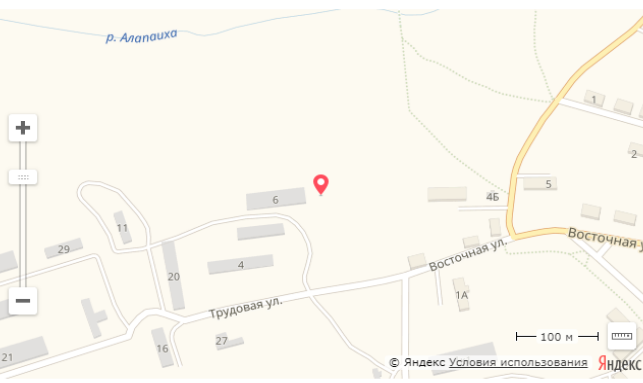
Площадь: 10 сот.

8 912 241-20-52

Константин
Частное лицо
На Авито с мая 2015
Завершено 2 объявления
5 объявлений пользователя

Адрес
МО гор. Алапаевск посёлок Западный
ул. Малая Набережная 5а

Адрес: МО гор. Алапаевск посёлок Западный ул. Малая Набережная 5а
Скрыть карту



Продается на берегу реки 8 земельных участков в среднем по 10 соток под ИЖС.
Подведено электричество, рядом котельная.
Участки в собственности. Торг уместен.

Скриншоты предложений продажи

https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1376414960

← → ↺ ↻

https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1376414960

☆

🔍

🔒

🔗

Объявления Магазины Бизнес Помощь

❤️ Вход и регистрация

Подать объявление

Avito

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Алапаевск

Найти

Все объявления в Алапаевске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 8 сот. (ИЖС)

30 000 ₽

№ 1376414960, размещено 16 ноября в 00:24

743 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку

66:32:0406009:295

Найти участок

Кадастровый номер: 66:32:0406009:295

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) под индивидуальное жилищное строительство

Земельный участок по адресу: Свердловская область, Муниципальное образование город Алапаевск, г. Алапаевск, примерно в 880 метрах по направлению на юго-восток от ориентира - ж/д

Площадь: 800 кв.м.

Межевание: Проведено

Посмотреть доступные документы

8 919 384-19-10

Написать сообщение

Светлана

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

Адрес

Свердловская область, Алапаевск

Площадь: 8 сот.

Адрес: Свердловская область, Алапаевск

Скрыть карту

Участок под ИЖС 8 соток, Ялуника, 30000 руб. Межевание, разрешение на строительство.

Кадастровый номер 66:32:0406009:295

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 69

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402


6639007339- 2018 – 1486 (12016)

Скриншоты предложений продажи

<http://nedvizhimost.mitula.ru/offer-detalle/1187/7680000541861749299/5/1/%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA-%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA/Move.Ru>

Не защищено | nedvizhimost.mitula.ru/offer-detalle/1187/7680000541861749299/5/1/участок-алапаевск/Move.Ru

Mitula

 690 000 руб.
Алапаевск,
Свердловская область

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

move.ru 10 лет вместе База недвижимости Новостройки Спецпредложения Новости Статьи Консультации

Недвижимость на Move.ru → Свердловская область → г. Алапаевск → ул. Свободы


Продам земельный участок, 10 соток, Алапаевск, улица Свободы, 8

300 000 ₽ цена за сотку 30 000 ₽
руб дол евро btc

г. Алапаевск
ул. Свободы 8

★ Добавить в избранное

9 ноября 14 (+2 за сегодня) Пожаловаться Заметка Печать PDF



um@anvizit.ru
Риелтор
3 объявления
Был(а): 13 ноября, 15:33
19 дней на сайте

+7 (999) 369-55-20
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!

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 70

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)

Земельный участок в продажу

Цена:	300 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	30 000 Р	Площадь участка:	10 соток
Тип объекта:	земельный участок	Дата публикации:	9 ноября

Дополнительная информация

Возможен торг:	да	Свободная планировка:	да
----------------	----	-----------------------	----

Описание

Продам участок земли в г. Алапаевск под ИЖС, 10 соток, 300000 рублей, торг возможен.

Информация

Продам земельный участок площадью 10 соток, Свердловская область, цена 300 000 руб.

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



[Земельные участки и дома](#)

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

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

Все спецпредложения

реклама



Скриншоты предложений продажи

<https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/1829432-14-0-sot-250000-rub-ul-molodosti>

← → ↺ 🏠

https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/1829432-14-0-sot-250000-rub-ul-molodosti

☆ 📄 📱

multilisting.su

Выписки

Войти Зарегистрироваться + Подать объявление

Продам землю 14.0 сот город Алапаевск поселок Западный улица Молодости 5

Недвижимость г Алапаевск / объявление № 1829432 / пожаловаться

Размещено больше года назад Просмотров: всего 7, сегодня 1



цена: 250 000 Р

✓ собственник Наталья
89193717295
объявление № 1829432 на сайте мультилистингсу
Q Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь участка: 14.0 сот
адрес: г Алапаевск, ул Молодости, 5
КП: п Западный

Продам земельный участок под ИЖС 1428 кв.м. Торг.

Скриншоты предложений продажи

<https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/11717679-250000-rub-ul-prokatchikov>

← → ↻ 🏠 <https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/11717679-250000-rub-ul-prokatchikov> ☆  

multilisting.su Выписки Войти Зарегистрироваться **Подать объявление**

Продам землю город Алапаевск улица Прокатчиков 22


Недвижимость г Алапаевск / объявление № 11717679 / пожаловаться

Обновлено 5 сен в 08:15 Просмотров: всего 9, сегодня 1

цена: 250 000 ₪



✓ собственник Анна
 ☎ 89126423369
 объявление № 11717679 на сайте мультилистинг.су
 Q Проверить этот участок перед тем, как купить его
 адрес: г Алапаевск, ул Прокатчиков, 22

Земля в рабочем поселке документы готовы . обмен на Газель грузовую или посожтирскую 8 мест .



Скриншоты предложений продажи

<https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/12474732-12-0-sot-250000-rub-ul-olimpiyskaya-89>

← → ↻ 🏠 <https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/12474732-12-0-sot-250000-rub-ul-olimpiyskaya-89> ☆  

multilisting.su Выписки Войти Зарегистрироваться **Подать объявление**

Продам землю 12.0 сот город Алапаевск ул. Олимпийская 89



Недвижимость г Алапаевск / объявление № 12474732 / пожаловаться

Размещено 22 авг в 10:35 Просмотров: всего 10, сегодня 1

цена: 250 000 ₪

✓ собственник Юлия
 ☎ 89536002757
 объявление № 12474732 на сайте мультилистинг.су
 Q Проверить этот участок перед тем, как купить его
 площадь участка: 12.0 сот.
 адрес: г Алапаевск

Продам Земельный участок 12 соток. Под ИЖС. Свердловская область, Алапаевск, Нейво- Алапахта ул. Олимпийская 89. по плану школа через дорогу.

ООО «Областной центр экспертиз»

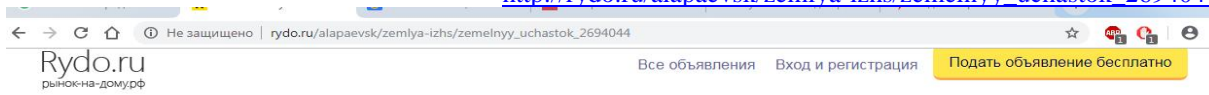
стр. 72

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)

Скриншоты предложений продажи

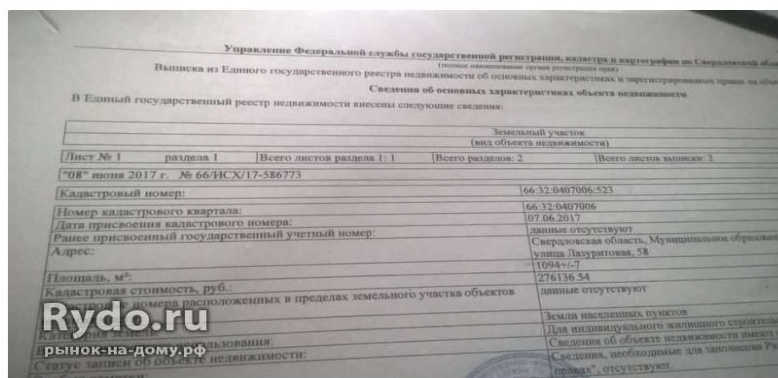
http://rydo.ru/alapaevsk/zemlya-izhs/zemelnyy_uchastok_2694044



Поиск объявлений Найти

Алапаевск → Недвижимость → Земельные участки → Поселений (ИЖС)

Земельный участок — 60 000 руб. — Алапаевск



Цена: 60 000 руб

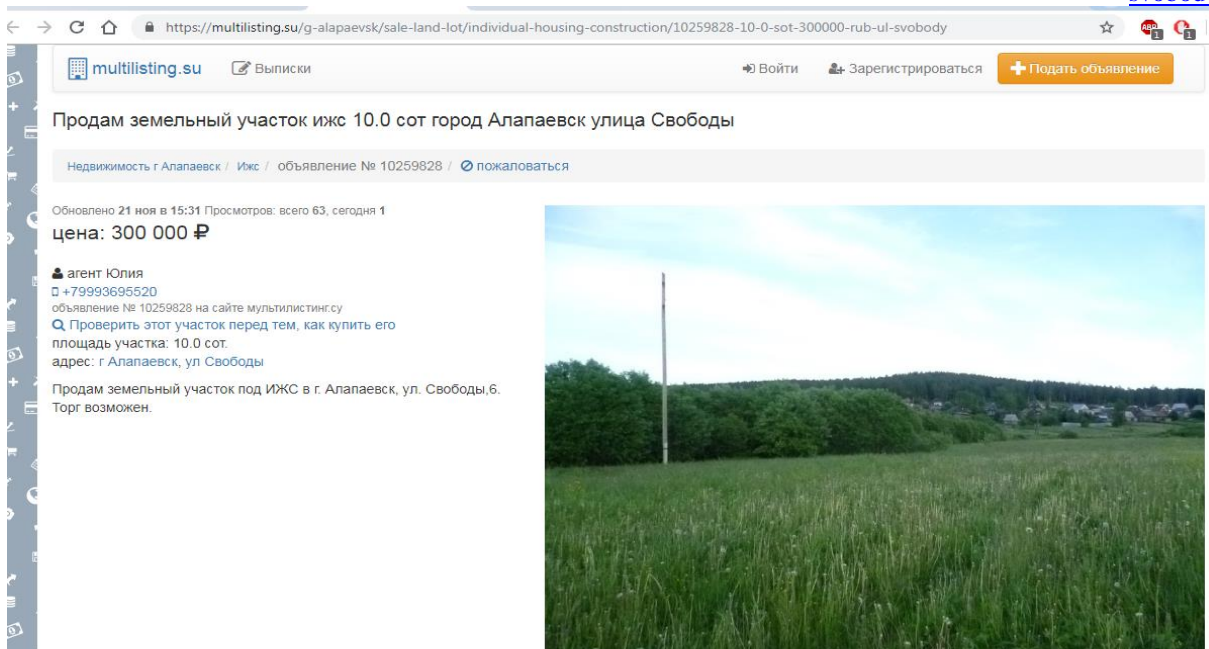
Контактный телефон: +7 (982) 650-19-50

Опубликовано 21 сентября 2018 г. 9:50

можно посмотреть по кодастр.номеру

Скриншоты предложений продажи

<https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/individual-housing-construction/10259828-10-0-sot-300000-rub-ul-svobody>



ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 73

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)

Скриншоты предложений продажи

<https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/9239307-10-0-sot-100000-rub-olimpiyskaya-75>

← → ↻ 🏠 <https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/9239307-10-0-sot-100000-rub-olimpiyskaya-75> ☆ 📶 📶

[multilisting.su](#) [Выписки](#) [Войти](#) [Зарегистрироваться](#) [+ Подать объявление](#)

Продам землю 10.0 сот город Алапаевск олимпийская 75

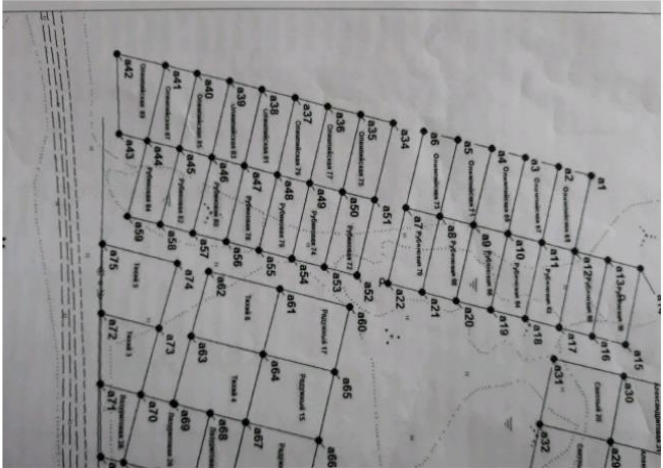
Недвижимость г Алапаевск / объявление № 9239307 / [пожаловаться](#)

Обновлено 16 сен в 06:50 Просмотров: всего 46, сегодня 2

цена: 100 000 ₽

✓ собственник Слава
 ☎ 89045445464
 объявление № 9239307 на сайте мультилистинг.су
 🔍 Проверить этот участок перед тем, как купить его
 площадь участка: 10.0 сот.
 адрес: г Алапаевск

Хорошее возвышенное место не далеко от дороги. рассматриваю обмен на легковое авто.



Скриншоты предложений продажи

<https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/5376839-8-0-sot-450000-rub-yantarnaya-73>

← → ↻ 🏠 <https://multilisting.su/g-alapaevsk/sale-land-lot/5376839-8-0-sot-450000-rub-yantarnaya-73> ☆ 📶 📶

[multilisting.su](#) [Выписки](#) [Войти](#) [Зарегистрироваться](#) [+ Подать объявление](#)

Продам землю 8.0 сот город Алапаевск Янтарная 73



Недвижимость г Алапаевск / объявление № 5376839 / [пожаловаться](#)

Обновлено 2 ноя в 06:02 Просмотров: всего 45, сегодня 1

цена: 450 000 ₽

✓ собственник Александр
 ☎ 89122598898
 объявление № 5376839 на сайте мультилистинг.су
 🔍 Проверить этот участок перед тем, как купить его
 площадь участка: 8.0 сот.
 адрес: г Алапаевск

продан земельный участок в д.Алапаиха, залит фундамент, скважина 35 метров, эл.энергия 380v

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 74

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)

Скриншоты предложений продажи. Архив оценщика

← → ↺

Защищено | <https://land.e1.ru/view/15092421/>

☆

🔍

Любимый

Искать на карте

Обсудить

Подробный поиск

Недвижимость в Екатеринбурге / Земля / Вариант №15092421
Вариант № 15092421, обновлено 01.12.2017, опубликован 02.03.2017, просмотрено — 101
[Обратить внимание модератора](#)

Продам земельный участок

Алапаевск
Ориентир — ул.Янтарная 73

500 000 руб. 62 500 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

торг

Площадь
8 соток

Детали






Асфальтовая дорога	Нет
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Да

Комментарий
Продам участок кадастровый номер 66:32:0407006:145
залит фундамент на сваях
скважина 35 метров
электроэнергия 380v

Контакты

[Александр](#)

+7 912 259-88-98

Реклама

Пожалуй, лучшая цена


< **от 1,3 млн. руб.** >

Реклама


Лучшие предложения за 2017

СТАТЬИ НА N1.RU


13.12.17 | [Скоро сдаюсь \(фотообзор\)](#)

 N1.RU подготовил обзор строящихся домов, которые будут сданы в начале 2018 года


09.12.17 | [Деньги кончились](#)

 Что делать, если нечем платить ипотеку?

07.12.17 | [Каждому по комнате](#)

 N1.RU о том, как купить квартиру с использованием средств материнского капитала

НОВОСТРОЙКИ



от 69 000 руб. за м² до 80 000 руб. за м²

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

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 76

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)

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
Копировать на рынок Статьи и предложения

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

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:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.
S – общая площадь земельного участка, кв.м.
b – коэффициент активности рынка.
 π – «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.

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

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 14440B4006042-0002

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

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 78

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)



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 страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (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 неправомерной 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

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области
620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, 7а
р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г. Москва, к/с
30101810945250000174, БИК 044525174, ИНН/КПП 7707067683/997950001

Страхователь:
Сегаль Лев Анатольевич

Настоящим отделом андеррайтинга имущества и ответственности юр.лиц
М.П.

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

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
Сегаль Лев Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6503 № 681542, выдан 18.12.2002г.
Отделом милиции 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

ООО «Областной центр экспертиз»

стр. 81

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 1002 кв. м., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г.Алапаевск, г. Алапаевск, ул.Рубиновая, 76, участок находится примерно в 788 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, МО г. Алапаевск, г.Алапаевск, ул.60 лет Победы, 20, КН 66:32:0407006:402

6639007339- 2018 – 1486 (12016)



