

ООО «Оценка Инсайт»

ИНН 3702744197

153002 г. Иваново, пр. Ленина, д. 31-Б, оф.20, e-mail: oinsait@mail.ru, тел. (4932) 26-25-26

ОТЧЕТ № 35/07-21В

об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:020109:30 площадью 2300 кв.м., с разрешенным использованием «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенного по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабиновское сельское поселение, д. Сельшки, земельный участок 15а.

Заказчик: Администрация Сабиновского
сельского поселения Лежневского
муниципального района Ивановской области

Исполнитель: ООО «Оценка Инсайт»

Дата проведения оценки и определения
рыночной стоимости: 22.07.2021 года

Дата составления отчета: 23.07.2021 года

Иваново – 2021

Оглавление

1. Задание на оценку.....	3
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	3
3. Допущения и ограничительные условия.....	4
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	4
4.2. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг).....	5
5. Основные факты и выводы.....	6
6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	6
7. Данные, используемые при оценке	7
7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	7
7.2. Перечень документов используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
8. Описание объекта оценки	9
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	12
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	12
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	18
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен	20
10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.....	23
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	23
11.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком	24
11.2. Сравнительный подход.....	32
11.3. Согласование результатов	40
13. Приложения.....	41
13.1. Копии технических документов оцениваемого объекта.....	41
13.2. Информация об аналогах объектов оценки	45
13.3. Фото объекта оценки.....	50
13.4. Копии документов оценщика	52

1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки от 21.07.2021 №35/07-21В
Объект оценки	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», кадастровый номер 37:09:020109:30, площадью 2300 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабиновское сельское поселение, д. Сельшки, земельный участок 15а
Имущественные права на объект оценки	Право собственности 37:09:020109:30-37/073/2021-1 от 18.03.2021
Собственник	Администрация Сабиновского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа на аукционе, в соответствии с разрешенным использованием «для ведения личного подсобного хозяйства».
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	22.07.2021г.
Срок проведения оценки	22.07.2021г. – 23.07.2021г.
Допущения и ограничительные условия, на которых основывается оценка	Цели и предполагаемое использование результатов настоящей оценки диктует требование оценки земельного участка, без учета обременений.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№1, 2, 3, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли от 20.05.2015 №№297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25 сентября 2014 года № 611.

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки.

3. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике:

Заказчик оценки	Администрация Сабиновского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области
Реквизиты	ИНН 3711042490 КПП 371101001 ОКАТО 24214815001 ОКПО 79082685 ОКТМО 24614415 л/с 03333204420 Банковский счет 40102810645370000025 Казначейский счет 03231643246144153300 Наименование банка: Отделение Иваново Банка России// УФК по Ивановской области г. Иваново БИК ТОФК 012406500
ОГРН	1163702051270 дата внесения 20 января 2016 года
Юридический Адрес	155126, Ивановская область, Лежневский район, д. Сабиново, ул.Мичурина д.1а

4.1. Сведения об Оценщике:

Осьминин Владимир Евгеньевич	Паспорт гражданина РФ серия 24 13 №706540 выдан 23.04.2014 Отделением УФМС России по Ивановской области в Советском районе города Иваново, код подразделения 370-003
Адрес регистрации	г. Иваново, ул. Тезинская, д.14/3
Контактная информация	Тел. 8-909-246-99-46 эл. почта osminin69@mail.ru
ИНН	373000137892
Саморегулируемая организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», номер по реестру 2612. Дата включения в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 26.10.2018. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков серия 000559 от 26.10.2018 №2612
Получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности подтверждается следующими документами	Диплом о профессиональной переподготовке международной академии оценки и консалтинга ПП № 608949, выдан 15.07.2004г.
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №012224-1 от 17 мая 2018 г. Срок действия 17.05.2018 – 17.05.2021. Срок действия сертификата продлен до 17.09.2021 на основании Постановления правительства РФ № 109 от 04.02.2021 "О внесении изменений в ПП № 440 от 03.04.2020"
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована Страховым Акционерным Обществом «ВСК». Договор №2000SB40R4521 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 21 сентября 2020 года на сумму 5000000 рублей. Страховой полис №2000SB40R4521 от 21 сентября 2020 года. Срок страхования 16.10.2020г. – 15.10.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет (с 01.08.2004 г.)

4.2. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг)

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Инсайт»
ОГРН	1143702027512
Дата присвоения ОГРН	20.11.2014 г.

Юридический адрес организации	153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, дом 4, кв.67
Фактический адрес	153002, г. Иваново, пр. Ленина, дом 31-Б, оф.20
Контактная информация юридического лица	Тел. факс: 8(4932) 26-25-26, oinsait@mail.ru .
Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки	Договор №993/125-4953750 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, заключенного с ЗАО «МАКС» 10.12.2020 г., срок действия с 19.12.2020 г. по 18.12.2021 г. сумма страхования 5 000 000 рублей
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В отношении объекта оценки ООО «Оценка Инсайт» не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, с которым заключен договор оценки не является кредитором или страховщиком оценщика.

Степень участия оценщиков в поведении оценки объекта оценки:
Оценщик Осьминин Владимир Евгеньевич – полная подготовка отчета.

5. Основные факты и выводы

Объект оценки	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», кадастровый номер 37:09:020109:30, площадью 2300 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабиновское сельское поселение, д. Сельшки, земельный участок 15а.
<i>Рыночная стоимость, рассчитанная с применением</i>	
- затратного подхода	<i>Не применялся</i>
- сравнительного подхода	<i>246 926 (Двести сорок шесть тысяч девятьсот двадцать шесть) рублей.</i>
- доходного подхода	<i>Не применялся</i>
Рыночная стоимость объекта оценки	247 000 (Двести сорок семь тысяч) рублей.

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с п.16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1):

1. **Заключение договора** на проведение оценки. В рамках данного этапа определяются цели и задачи оценки. Проводится идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав. Определяется вид стоимости, соответствующий целям и задачам оценки.

2. **Сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки. На данном этапе Оценщик:

- Изучение данных бухгалтерского учета;
- Интервью с собственником и менеджментом о фактическом состоянии оцениваемого имущества, а также об использовании и происхождении имущества;
- Осмотр имущества предприятия;
- Сбор необходимой информации об объекте оценки;
- Исследование рынка продаж по аналогичным объектам в данном регионе.

3. **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. В рамках данного этапа определяются методы оценки в рамках каждого подхода в соответствии с целями и задачами оценки, осуществляются необходимые расчеты.

4. **Согласование (обобщение) результатов** применяемых подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. **Составление отчета об оценке.**

7. Данные, используемые при оценке

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень нормативных актов

– Гражданский Кодекс РФ.

– Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

– МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений».

ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Перечень методической литературы

1. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с.

2. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. - М., 2008 -384 с.

3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008. 52300 с.

4. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.

5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.

Перечень источников внешней информации

- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.:ил.;
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров, Финансовая академия при правительстве РФ, 2008 г.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика. 2002;
- Информация сети Internet.

7.2. Перечень документов используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщику была предоставлена следующая документация:

- ✓ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года;

8. Описание объекта оценки

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок, расположенный в Российской Федерации, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабиновское сельское поселение, д. Сельшки, земельный участок 15а в районе с жилой застройкой.

Таблица 1

Наименование параметра	Описание	Источники информации
Кадастровый номер	37:09:020109:30	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Кадастровая стоимость, рублей	330211,0	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Право обладатель	Администрация Сабиновского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Местоположение	Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабиновское сельское поселение, д. Сельшки, земельный участок 15а	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Разрешенное использование	«для ведения личного подсобного хозяйства»	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Фактическое использование	«для ведения личного подсобного хозяйства»	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Площадь участка, кв.м.	2300	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая

		2021 года г
Сведения о правах	Сведения отсутствуют	-<<-
Обременения (сервитут)	Сведения отсутствуют	-<<-
Форма	прямоугольник	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 мая 2021 года г
Топография	Рельеф участка спокойный	-
Состояние участка	удовлетворительное	-
Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствуют	-
Транспортная доступность	Автодорога	-
Качество и состояние дорог	Удовлетворительное	-
Доступные инженерные коммуникации	Возможность подведения – электроснабжения	-

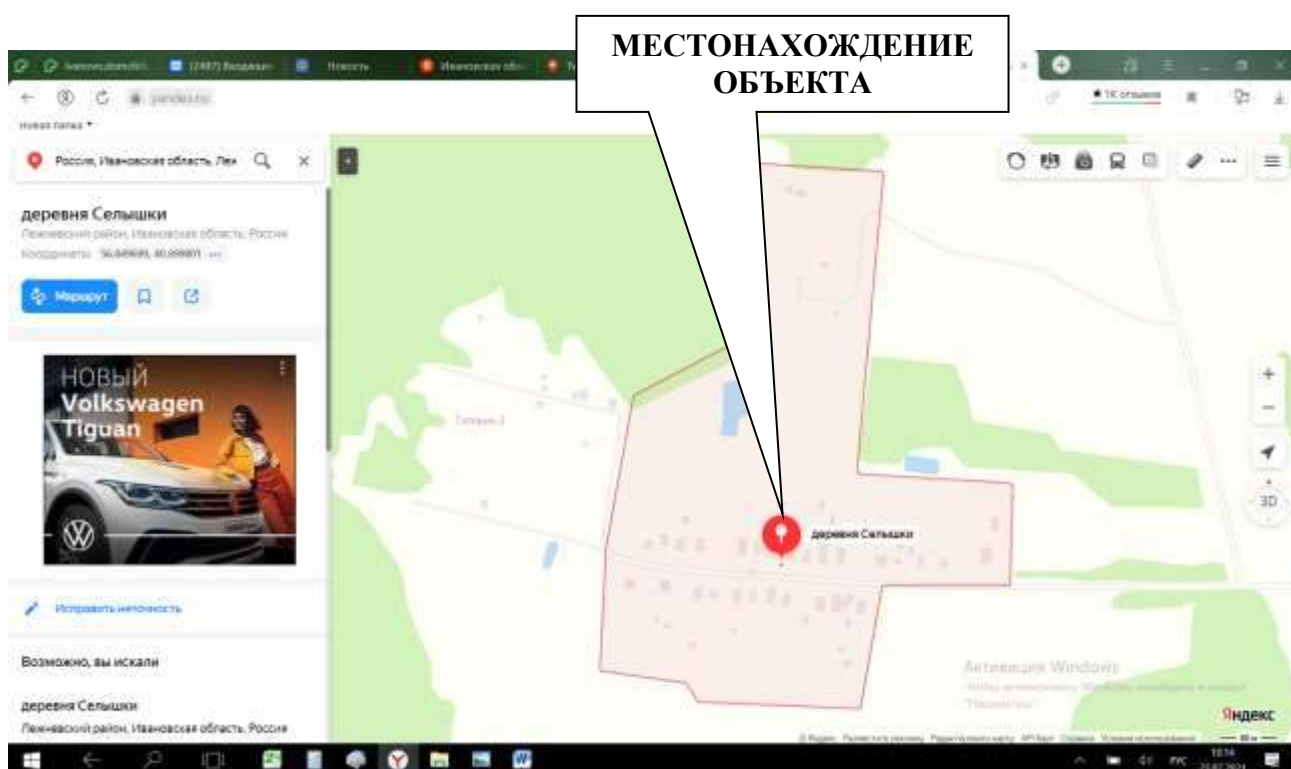


Рисунок 1. Местонахождение объекта в пределах населенного пункта

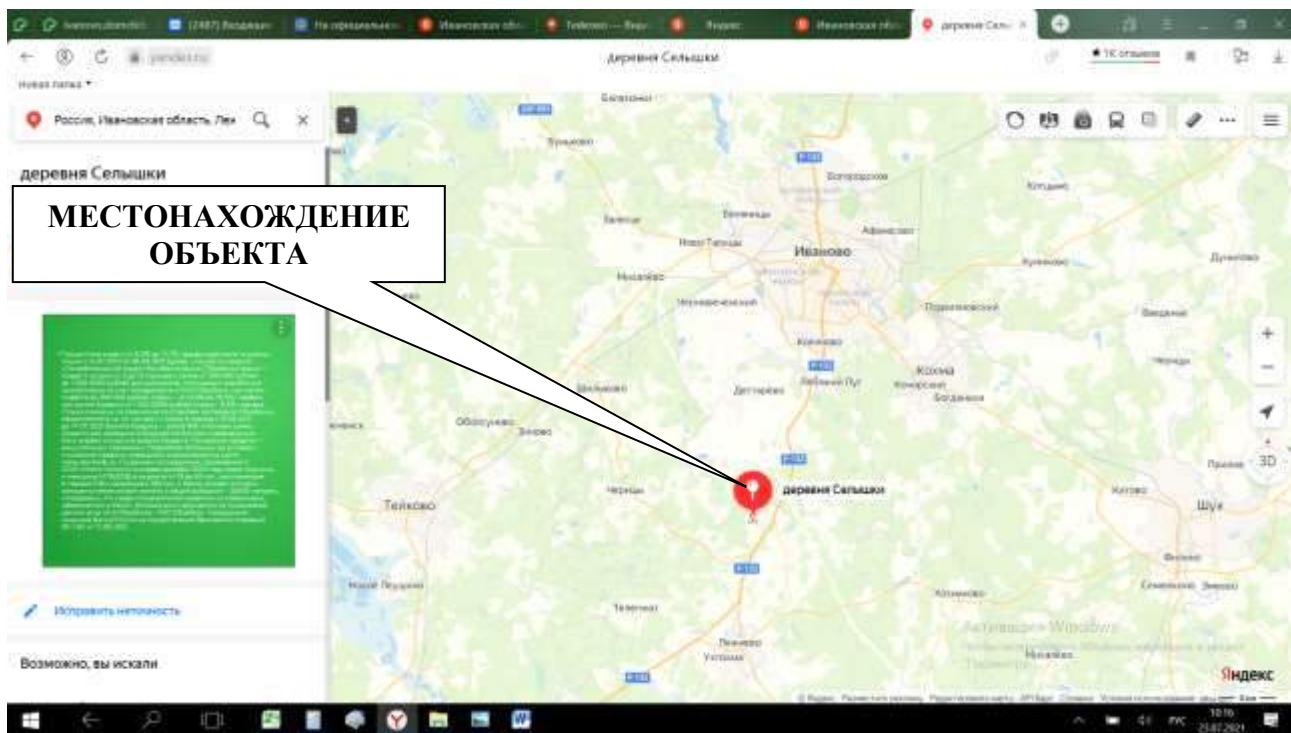


Рисунок 2. Местонахождение объекта в пределах района

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Результаты социально-экономического развития Ивановской области за январь–декабрь 2017 года

В целях обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности Ивановской области в период наиболее сильного влияния неблагоприятной внешнеэкономической и внешнеполитической конъюнктуры в регионе был разработан и реализовывался утвержденный распоряжением Губернатора Ивановской области от 13.02.2015 № 28-р План первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году и на 2016 - 2017 годы по Ивановской области. Следствием принятых антикризисных мер стало улучшение экономического положения Ивановской области за январь – декабрь 2017 года по большинству экономических показателей.

Так, за отчетный период 2017 года по сравнению с январем - декабрем 2016 года вырос оборот общественного питания на 6,6%, объем платных услуг, оказанных населению области - на 1,1%, оборот розничной торговли – на 0,1%. Кроме того, наблюдался рост введенного жилья в 1,6 раза и объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 28,3%; внешнеторговый оборот Ивановской области - увеличился на 12,9%, экспорт товаров вырос на 12,7%, импорт - на 13; среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 7%, реальная заработная плата с учетом инфляции – на 3,1%; сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) по крупным и средним организациям вырос в 3,3 раза.

Продолжился процесс замедления роста цен в регионе. За 2017 год по отношению к январю – декабрю 2016 года индекс потребительских цен (ИПЦ) составил 103,8% (за январь – декабрь 2016 года - 107,2%), в декабре 2017 года к декабрю 2016 года ИПЦ замедлился до 102,9% (аналогичный показатель прошлого года – 106%). Уровень безработицы к экономически активному населению по состоянию на 01.01.2018 снизился до 0,76%.

За 2017 год произошло увеличение объема инвестиций в основной капитал на 7,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

Вместе с тем, объем производства продукции сельского хозяйства снизился на 2%, что обусловлено неблагоприятными погодными условиями на протяжении весны - лета 2017 года, отрицательно повлиявшими на сферу растениеводства, где произошло снижение на 6,8% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года; также произошло снижение индекса промышленного производства - на 5%.

Индекс промышленного производства (ИПП) за январь – декабрь 2017 года составил 95%. Данное снижение можно объяснить эффектом «высокой базы» 2016 года, так, за 2016 год ИПП составлял 107,7%.

Наибольшее влияние на снижение промышленного производства оказало падение на 17,9% в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром, на 1,2% - в обрабатывающих производствах и на 1,3% - в сфере водоснабжения и утилизации отходов.

Кроме того, снижение в обрабатывающих производствах связано с ухудшением деятельности предприятий, производящих мебель, полиграфическую продукцию, машины и оборудование, химические вещества и продукты, готовые металлические изделия, автотранспортные средства, а также занимающихся ремонтом и монтажом оборудования.

Однако необходимо отметить, что по 12 из 20 видов деятельности обрабатывающих производств по итогам прошедшего года достигнут рост.

По обрабатывающим производствам в целом ИПП составил 98,8%, в том числе наибольшее снижение наблюдалось по следующим видам экономической деятельности:

- производство прочих транспортных средств и оборудования (69,4%);
- производство мебели (на 27,6%);
- деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 21,4%);
- ремонт и монтаж машин и оборудования (на 12,6%);
- производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 9,2%);
- производство химических веществ и химических продуктов (на 8%).

При этом наибольший рост наблюдался по следующим видам экономической деятельности:

- производство кожи и изделий из кожи (на 30,2%);
- обработка древесины и производство изделий из дерева (на 12,5%);
- производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 12,3%);
- производство металлургическое (на 10,8%);
- производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 8,8%);
- производство резиновых и пластмассовых изделий (на 6,4%).

Структура промышленного производства Ивановской области по удельному весу объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами представлена ниже.

Таблица 2

	2017 год
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	100
Добыча полезных ископаемых	0,5
Обрабатывающие производства	79,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	18,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2,2

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали:

- производство текстильных изделий и одежды (42,3%),
- машиностроение (26%),
- производство пищевых продуктов и напитков (14%).

Удельный вес этих отраслей составляет 82,3% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Добыча полезных ископаемых

На территории Ивановской области добычу нерудных строительных материалов (гравий, песок, глина) осуществляют частные карьеры, а также предприятие ОАО «Хромцовский карьер». По итогам 2017 года ИПП добычи полезных ископаемых в регионе вырос на 3,3%.

Обрабатывающие производства

Основу экономического потенциала Ивановской области, по-прежнему, составляют предприятия, выпускающие текстильные и швейные изделия. За 2017 год выросло производство тканей – всего на 3,2% к уровню января – декабря 2016 года, из них производство хлопчатобумажных тканей - на 4,8%.

Вместе с тем, произошел значительный рост в производстве нетканых материалов – на 23,3% и трикотажного и вязаного полотна – на 18,2%.

Продолжилось снижение выпуска пряжи, что обусловлено переходом на производство тканей из более дешевой импортной хлопчатобумажной пряжи (в основном,

из Узбекистана). За 2017 год производство пряжи хлопчатобумажной и льняной составило 80,5% к уровню 2016 года.

Крупнейшими предприятиями по производству текстильных изделий являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ТДЛ текстиль», ООО «Протекс», Группа компаний «Нордтекс», Группа Компаний «Русский дом», ООО «МИРтекс», ООО «Дилан Текстиль», ООО «Ультростаб», ПО «Спецтекстиль».

Ассортимент текстильной продукции предприятий Ивановской области включает хлопчатобумажные и льняные ткани для домашнего текстиля; геотекстиль для дорожного строительства; текстильные материалы с защитными функциями для нужд оборонной отрасли, а также высокоморозоустойчивые и высокоизносостойкие текстильные материалы (для Крайнего Севера, РЖД и Газпрома).

В производстве одежды за январь - декабрь 2017 года наблюдалась отрицательная динамика производства: плащей (88,6% к уровню января – декабря 2016 года); комплектов и костюмов, курток (пиджаков) и блейзеров мужских, производственных и профессиональных (98,1%); комплектов и костюмов, курток женских, производственных и профессиональных (79,8%); джемперов, пуловеров, кардиганов, жилетов трикотажных (82,3%).

Однако выросло производство платьев женских (185,9%), белья нательного трикотажного (110,2%), пальто и полупальто (107,2%), курток теплых (102%), мужских рубашек (100,9%).

Производят одежду в Ивановской области следующие ведущие предприятия: ПА «Исток-Пром», Группа компаний «Бисер», ПАО Швейная фирма «Айвенго», ГК «Валенти», а также предприятия малого и среднего предпринимательства, специализирующиеся на выпуске трикотажных изделий и постельных принадлежностей.

Потребителем продукции машиностроительных предприятий является реальный сектор экономики, поэтому спрос на выпускаемую продукцию определяется динамикой развития экономики региона и страны в целом.

Машиностроение является второй по значимости отраслью промышленности региона и представлено следующими крупнейшими предприятиями: ООО «Верхневолжский сервисный металлоцентр», ООО «ИМЗ АВТОКРАН», МГ КРАНЭКС, ООО «Профессионал», ООО «Завод подъемников», ООО «Стандартпласт», АО «Поликор», ЗАО «Электроконтакт», ЗАО «Родниковский машиностроительный завод», ООО «Кей Эй Си», ООО «Нейрософт», ООО «ВЭМЗ» и др.

Рост производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева связан с ростом производства пиломатериалов:

- из лиственных пород деревьев – на 49,2%;
- из хвойных пород деревьев – на 22,7%;
- деревянных дверей, их коробок и порогов – на 5,2%.

Рост производства резиновых и пластмассовых изделий обеспечен благодаря росту производства таких изделий, как пластмассовые оконные блоки – на 36,5% и полимерные, неармированные плиты, листы, пленки и полосы – на 27%. Производителями данной продукции являются: ООО «ПЛАСТ ПЛЮС», ООО «Доступные окна», ООО «Вектор Плюс», ООО «Стекломакс».

Предприятия, производящие пищевые продукты, работали стабильно, рост производства произошел по следующим видам пищевых продуктов:

- мука из зерновых культур, овощных и других растительных культур – в 6 раз;
- продукты сырные – в 2,2 раза;
- мясо и субпродукты пищевые домашней птицы – на 10,6%;
- творог – на 10,4%.

Индекс производства по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь - декабрь 2017 года составил 82,1%. Столь резкое

снижение связано с падением в сфере производства, передачи и распределения электроэнергии.

Основные производители электроэнергии в Ивановской области: филиал «Ивановский» ПАО «Т Плюс» (ИвТЭЦ-2, ИвТЭЦ-3), филиал «Ивановские ПГУ» АО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация» и ЗАО «РЭК».

Индекс производства *по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений* за 2017 год составил 98,7%. Снижение связано с уменьшением объема предоставляемых услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов.

По информации территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (далее - ТО ФСГС по Ивановской области) за январь - декабрь 2017 года **объем инвестиций в основной капитал** по полному кругу предприятий (за счет всех источников финансирования) составил 27,1 млрд рублей, или 107,9% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года.

Ивановская область принимала активное участие в работе по повышению качества Инвестиционного портала Ивановской области и получила высокую оценку на Федеральном уровне. Разработки Ивановской области были включены в сборник лучших практик «делового гостеприимства» в субъектах Российской Федерации, разработанного НП «Клуб лидеров по продвижению инициатив бизнеса» (Председатель Клуба лидеров – директор направления «Новый бизнес» Агентства стратегических инициатив А.Д. Аветисян).

Национальный рейтинг имеет особую значимость для регионов, поскольку формируется на основании данных опросов представителей регионального бизнеса, и на выходе дает не просто консолидированную позицию субъекта Российской Федерации среди регионов, но и справедливую оценку условий предпринимательской деятельности в разрезе таких сфер, как уровень развития инвестиционной инфраструктуры, простота административных процедур, доступность трудовых ресурсов, качество инвестиционного законодательства.

Ивановская область улучшила свои позиции по сравнению с 2016 годом на 14 пунктов и заняла 19 место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации в 2017 году.

На сегодняшний день в регионе реализуется несколько крупных инвестиционных проектов:

- «Строительство малоэтажного микрорайона «Просторный» в районе ул. Тимирязева, г. Кохма, Ивановской области», ООО «ИСК «Контур-М»;
- «Строительство жилого микрорайона социальной направленности в местечке Авдотьино г. Иваново», ООО «Базис»;
- «Формирование в Ивановской области промышленного (товарного) стада специализированных мясных пород КРС на 3000 голов маточного поголовья», ООО «Ильинское-Агро»;
- «Производство кондитерских изделий», ООО «Кондитерская фабрика «Красная Заря»;
- «Техническое перевооружение газовой котельной с системой пароснабжения для нужд технологического оборудования и теплоснабжения корпусов предприятия», ООО «Ивмолокопродукт»;
- «Линия для производства полутвердых сыров», ЗАО «Молсервис»;
- «Создание серийного производства подъемных самоходных машин для строительной отрасли, складского хозяйства и специального применения», ООО «Завод подъемников»;
- «Строительство малоэтажного поселка социальной направленности в м. Буньково, Ивановского района, Ивановской области», ООО «Декоративные культуры»;

- «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Ленинградская (Литер 1,2)», ООО «Жилищно-строительная компания».

- Внедрение технологии получения высококачественного котонина путем ударно-волновой переработки льна в целях развития прядения и ткачества» ООО «Мануфактура Балина».

На территории Ивановской области успешно осуществляют свою деятельность четыре индустриальных парка – в Родниках, в Кинешме и два - в Иваново, а также ведется работа по созданию индустриального парка «Вичуга».

01.06.2017 между Ивановской областью и некоммерческой организацией «Фонд развития моногородов» (далее – Фонд) заключено Соглашение о софинансировании расходов Ивановской области в целях реализации мероприятий по строительству и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов в монопрофильном муниципальном образовании городском округе Вичуга Ивановской области» (далее – Соглашение о софинансировании).

В рамках указанного Соглашения о софинансировании предусмотрено предоставление Фондом субсидии региональному бюджету в объеме 441,5 млн рублей на строительство подъездной автомобильной дороги, инженерных сетей и сооружений индустриального парка, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов в моногороде Вичуга.

Государственно-частный индустриальный парк «Родники» - это благоустроенная территория общей площадью 90,4 га, на которой размещено более 300 тыс. кв. м производственных площадей и 40 тыс. кв. м офисной недвижимости, предназначенных для размещения резидентов, в том числе свободными остаются 70 тыс. кв. м производственных площадей, а также более 44 га свободных земель со всеми необходимыми коммуникациями, на которых могут быть построены новые корпуса под потребности конкретного резидента.

Площадь территории частного индустриального парка «Кинешма» составляет более 52 га. Общая площадь производственных помещений составляет более 204 тыс. кв. м, в том числе на сегодняшний день свободными остаются 54 тыс. кв. м. Также предусмотрена возможность перспективного развития парка в дальнейшем на прилегающей к территории парка свободной от застройки площадке размером порядка 50 га.

Частный индустриальный парк «Иваново-Вознесенск» расположен на земельном участке площадью 23 га с общей площадью производственных, складских, офисных и торговых помещений более 42 тыс. кв. м. В настоящее время свободными остаются более 20 тыс. кв. м производственных помещений.

Частный индустриальный парк «Красная Талка» расположен на ул. Сосновая города Иванова Ивановской области на земельных участках площадью 10,3 га и в соответствии с концепцией включает в себя текстильную фабрику «Красная Талка» с развитой производственной и складской инфраструктурой.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь - декабрь 2017 года составил 30,6 млрд рублей, или 128,3% к январю - декабрю 2016 года.

За 2017 год в области **построено** 3867 квартир общей площадью 290,9 тыс. кв. метров, что в 1,6 раза больше, чем в 2016 году.

Населением за счет собственных и заемных средств построен 401 дом площадью 82,8 тыс. кв. метров, или 28,5% от введенного по области жилья. По сравнению с январем – декабрем 2016 года ввод жилья населением вырос в 3,1 раза.

По предварительным данным ТО ФСГС по Ивановской области **объем производства продукции сельского хозяйства** в хозяйствах всех категорий за январь - декабрь 2017 года составил 17,2 млрд рублей, что на 2% меньше, чем за 2016 год.

Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур в 2017 году в хозяйствах всех категорий в целом по Ивановской области составила 220 тыс. га, что ниже уровня 2016 года на 5%.

По состоянию на 01.01.2018 валовой сбор сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий составил:

- зерновых и зернобобовых культур – 129,2 тыс. тонн (102,3% к уровню 2016 года);
- картофеля – 132 тыс. тонн (88%);
- производство овощей – 70,3 тыс. тонн (91,3%).

Под урожай 2018 года посеяно 20,1 тыс. га озимых культур (92,2%). Вспашка зяби произведена на площади 35,6 тыс. га (на уровне 2016 года).

Оборот розничной торговли за 2017 год составил 152,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,1% больше, чем за 2016 год.

Удельный вес продовольственных товаров в общем объеме оборота розничной торговли составил 49,1%, непродовольственных – 50,9%.

Фактическая обеспеченность населения торговыми площадями на 29.12.2017 составила 1004,5 кв. м на 1000 человек, из них по реализации продовольственных товаров – 296,9 кв. м на 1000 жителей региона и по реализации непродовольственных товаров – 707,6 кв. м на 1000 жителей региона. Уровень обеспеченности торговыми площадями по состоянию на 29.12.2017 составляет 199,7%.

По состоянию на 29.12.2017 во всех городских округах Ивановской области достигнуты общие минимальные нормативы обеспеченности населения торговыми площадями, наибольший показатель обеспеченности в городском округе Иваново – уровень обеспеченности составляет 297,8%.

Оборот общественного питания вырос на 6,6% и составил 5,8 млрд рублей. Также вырос **объем платных услуг**, оказанных населению области, на 1,1% и составил 42,9 млрд рублей. Индекс физического объема вырос по большинству платных услуг, за исключением 5 видов услуг, по которым произошло снижение: юридические услуги (92,4%), услуги санаторно-курортных организаций (96,9%), телекоммуникационные услуги (97,9%), жилищные услуги (99,2%), а также услуги туристических агентств, туроператоров и прочие услуги по бронированию и сопутствующие им услуги (99,6%).

Основную долю в объеме платных услуг занимают услуги «обязательного» характера (коммунальные – 31,6%, телекоммуникационные услуги – 12,8%, бытовые услуги – 12,2%, транспортные – 11,3%, жилищные – 8%, медицинские – 5,9% и системы образования – 5,8%), на которых население не склонно экономить.

По данным Центрального таможенного управления Федеральной таможенной службы России за январь - декабрь 2017 года **внешнеторговый оборот** Ивановской области составил 62300,2 млн долларов США, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 12,9%.

По итогам 2017 года импорт товаров в Ивановскую область в стоимостном выражении превысил объем экспорта в 3 раза, доля экспорта в течение последних 8 месяцев оставалась практически неизменной и составляла порядка 25%.

Объем экспорта товаров за январь - декабрь 2017 года по сравнению с январем – декабрем 2016 года вырос на 12,7% и составил 162,9 млн долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья – 68,7 млн долларов (рост на 9%), в государства-участники СНГ – 94,2 млн долларов (рост на 15,4%).

Основными экспортируемыми товарами, по-прежнему, являются текстильные изделия (39,5%), продукция химической промышленности (23,2%); машины, оборудование и транспортные средства (18,3%), а также древесина и целлюлозно-бумажные изделия (порядка 6,4%). Доля продовольственных товаров в экспорте Ивановской области выросла по сравнению с 2016 годом на 1,3 процентных пункта (с 2,3% до 3,6%).

Наибольший удельный вес в суммарном объеме экспорта в 2017 году приходился на Казахстан, Республику Беларусь, Украину, Германию, Республику Молдова и Нидерланды.

Объем импорта за данный период составил 497,3 млн долларов, что на 13% выше, чем за январь - декабрь 2016 года. Из стран дальнего зарубежья ввезено продукции на сумму 248,2 млн долларов, что на 29,9% выше соответствующего периода 2016 года. Из стран СНГ в Ивановскую область ввезено продукции на сумму 249,1 млн долларов (соответствует уровню 2016 года). Больше всего в суммарном объеме в регион импортируется продукции из Узбекистана, Китая, Республики Беларусь, Германии, Турции и Италии.

Основными импортируемыми товарами являются текстильные изделия (52,5%), машины, оборудование и транспортные средства (20,2%), продукция химической промышленности (9,7%), а также продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (9,1%).

Доходы консолидированного бюджета Ивановской области за 2017 год исполнены в сумме 39,2 млрд рублей и выросли по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 5,2%.

Расходы консолидированного бюджета Ивановской области за 2017 год составили 39,8 млрд рублей и увеличились по сравнению с 2016 годом на 3,5%.

Наибольший удельный вес в расходах консолидированного бюджета занимают следующие расходы на: социальную политику (28,7%), образование (28,5%), национальную экономику (13,9%), жилищно-коммунальное хозяйство (8,3%), общегосударственные вопросы (8,1%).

Консолидированный бюджет Ивановской области по состоянию на 01.01.2018 *исполнен с дефицитом* в размере (-657,8) млн рублей.

Средняя заработная плата, начисленная за январь - декабрь 2017 года, составила 23164,9 рубля. По сравнению с январем - декабрем 2016 года она увеличилась на 7%, реальная заработная плата за январь - декабрь 2017 года составила 103,1% к аналогичному уровню 2016 года.

Наибольший темп роста среднемесячной заработной платы работников за январь - декабрь 2017 года по сравнению с тем же периодом 2016 года достигнут по следующим видам экономической деятельности:

- производство одежды (134,5%);
- производство прочей неметаллической минеральной продукции (131,7%);
- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (129,5%);
- металлургическое производство (120,6%).

Число официальных безработных на 01.01.2018 составило 4,2 тыс. человек, или 0,78% от численности экономически активного населения.

Снижению показателей безработицы способствовало активное взаимодействие, а также заключение между центрами занятости и работодателями соглашений о сотрудничестве в решении вопросов трудоустройства граждан и реализация программных мероприятий, направленных на вовлечение незанятого населения в трудовую деятельность.

По материалам сайта: <http://derit.ivanovoobl.ru/>.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)».

При исследовании объекта оценки определено его назначение, поскольку земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и находится в границах населенного пункта, т.е. наиболее близкий к объекту оценки сегмент рынка земельные участки для ведения садоводства, для ведения личного подсобного хозяйства.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен

На рынке продаж земельных участков представлено большое количество предложений, произведем выборку участков, возможное использование которых близко или совпадает с объектом оценки.

Таблица 3

Предложения, объектов аналогов земельных участков

№п/п	Местоположение	Площадь участка, м2	Цена предложения	Источник информации и дата размещения информации	Телефон	Наличие подъездных путей	Состояние участка	Описание	Цена предложения
1	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 4500 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Анисимово	4500	550000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_10416384 56 от 26 июня 2021	8-915-813-57-51	вблизи участка	поросль	Продам земельный участок под ИЖС в д. Анисимово(2 км от поворота на Чернцы по Московской трассе). Деревня жилая, активно застраиваемая, газифицирована ,хорошие подъездные пути,лес , река в шаговой доступности, до п. Лежнево 5 км	122,22

2	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1000 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Ухтохма	1000	990000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_829622589 от 13 июля 2021	8-962-167-90-85	вблизи участка	поросль	Продам участок с документами под ИЖС и разрешением на строительство. Расположен в живописном тихом месте. Превосходно подходит как под дачу, так и под постоянное проживание. Хорошие подъездные пути.	99,00
3	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1700 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Авдотцыно	1700	200000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_576978808 от 30 июня 2021	8-905-155-81-63	вблизи участка	поросль	Отличное место для строительства жилого дома или дачи - в деревне есть газ (соседний дом газифицирован и есть возможность подключиться к газу), электричество 15кВт. Участок ровный, есть колодец на своем участке, сарай, свой подход к речке (рыбалка, полив). Деревня жилая	117,65

4	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 4000 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Гомыленка	4000	300000	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_936488221 от 28 июня 2021	8-905-155-81-63	вблизи участка	поросль	ГАЗ. СВЕТ . Все на участке. Соседи живут круглый год. Дорога отличная. Находится в начале деревни. кадастровый номер 37:09:020101:227. Отлично подойдет под фермерское хозяйство. Со	75,00
5	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1460 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Вятково	1460	70000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_146_sot._izhs_2192453293 от 18 июля 2021	8-961-246-93-75	вблизи участка	поросль	Новая улица, рядом лес, река	47,95
6	средние показатели стоимости 1 м2 аналогичного земельного участка	2532,00							92,36

Вывод: средняя стоимость продаж земельных участков, расположенным в пределах населенных пунктов в Лежневском районе и прилегающих районах составляет 92,36 рублей за 1 кв.м., при средней площади участка 2532,0 кв.м., соответственно колебания удельной стоимости 1 кв.м. составляют от 0,46 рублей до 1,98 рублей.

Вывод: Очевидно, что рыночная стоимость объекта оценки (земельного участка) будет ниже среднего значения выборки, поскольку оцениваемый участок находится в небольшом населенном пункте с преимущественно жилой застройкой, и находится в интервале от 47,95 рублей до 122,22 руб./кв.м.

10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект на момент оценки имеет назначение для ведения личного подсобного хозяйства, что в месте расположения участка является наиболее эффективным использованием.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

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

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

11.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком

Сравнительный подход

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 22.07.2002 г. № 568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

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

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым по - парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Именно данный метод в рамках затратного подхода дает наиболее точный результат на развитом рынке, в связи с вышесказанным оценщик пришел к выводу о возможности использования сравнительного подхода в оценке.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969г., 1984г., 1991г., 1998г., 2001г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей их эксплуатационной пригодности.

Функциональный износ — потеря стоимости улучшений из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономический износ — потеря стоимости объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов стоимости.

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

Накопленный износ может определяться как сумма физического, функционального и экономического износа.

Накопленный износ может определяться в целом на основе оценки действительного возраста и экономической жизни улучшений оцениваемого земельного участка.

Накопленный износ также может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом, используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Методом экономического возраста накопленный износ определяется в процентах путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения на сто. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта. Эффективный возраст объекта оценки принимается равным его фактическому возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам, и надлежащего технического состояния. Эффективный возраст объекта оценки принимается больше его фактического возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее. Эффективный возраст объекта оценки принимается меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее. Экономический срок жизни равен сумме фактического возраста и оставшегося эффективного возраста. Экономический срок жизни принимается равным нормативному сроку жизни (службы), при условии надлежащего технического состояния и использования объекта оценки. Экономический срок жизни объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта.

Модифицированным методом экономического возраста накопленный износ определяется в денежных единицах как сумма устранимого и неустраивого износа объекта недвижимости. Устранимый износ приравнивается к затратам на устранение имеющихся признаков износа и определяется существующими дефектами эксплуатации улучшений и их несоответствием требованиям и ожиданиям рынка. Неустраивый износ рассчитывается путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения полученной величины на разность между стоимостью создания и величиной устранимого износа.

Методом сравнения продаж накопленный износ определяется в процентах путем оценки износа на основе оценки износа по аналогичным объектам недвижимости, рассчитываемой на основе разности между стоимостью создания аналогичных объектов и их рыночной стоимостью.

Методом разбивки отдельно оцениваются физический, функциональный и внешний износы, полученные величины потом складываются.

В рамках оценки физического износа отдельно оценивается устранимый и неустраивый износ. Полученные величины устранимого и неустраивого физического износа потом складываются. Устранимый физический износ равен затратам на его устранение. Неустраивый физический износ рассчитывается отдельно по конструктивным элементам, физический срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущим элементам), и по конструктивным элементам, физический срок жизни

которых равен сроку жизни здания (долгоживущим элементам). Неустранимый физический износ для обоих видов элементов определяется в денежных единицах путем деления физического возраста элемента на срок его физической жизни и умножения полученной величины на стоимость создания данного элемента.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустранимый износы, полученные величины потом складываются.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими замены элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих добавления или модернизации элементов улучшений, равен затратам на выполнение требуемых добавлений или проведение модернизации соответственно.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены, равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на создание новых позиций, плюс издержки на демонтаж существующих элементов, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на демонтаж, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, равен текущей стоимости потерь доходов (или стоимости дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства плюс текущая стоимость потерь доходов (например, дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Внешний износ относится к объекту недвижимости в целом и, как правило, является неустранимым износом. Основными способами оценки внешнего износа являются:

определение потерь рыночной стоимости путем капитализации потерь чистых доходов (или прибыли) из-за присутствия негативных внешних факторов;

определение путем сравнения продаж потерь рыночной стоимости из-за присутствия негативных внешних факторов.

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг. Более подробно особенности оценки сельскохозяйственных земель представлены далее, в соответствующем разделе.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования некоторых расчетных показателей, таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны

рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости объекта, переменные – зависящие от заполняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;

- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;

- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;

- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);

- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

- Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

- Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Метод сравнения продаж в рамках затратного подхода дает наиболее точный результат на развитом рынке, в связи с вышесказанным оценщик пришел к выводу о возможности использования сравнительного подхода в оценке. Применение затратного и доходного подходов невозможно в связи с целевым назначением земельного участка.

11.2. Сравнительный подход

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок нежилой недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями о продаже нежилой недвижимости, содержащими достаточное количество рыночной информации, в достоверности которой у оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. То есть следует, что метод основан на принципе замещения.

В соответствии с методом сравнения рыночных продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сопоставимых) объектов, после корректировки этих цен на отличия между оцениваемым Объектом и объектами-аналогами.

При отсутствии информации о ценах продаж подобных объектов сравнительный анализ допускается производить по ценам предложения с корректировкой на стоимость реальной сделки.

Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (коттеджи, квартиры, небольшие коммерческие объекты).

При продаже больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или не полна, поэтому в таких случаях методом сравнения продаж целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки продажной цены (цены предложения) объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Принято выделять 5 основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость,
- Условия финансирования,
- Условия и время продажи,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применялись количественные и качественные методики.

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м² общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке недвижимости в качестве объектов купли – продажи, предложенных на интернет сайтах, где размещена информация о продаже земельных участков.

На момент проведения оценки на рынке было предложено несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов - сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование которых заключается в ведении личного подсобного хозяйства. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже.

Стоимость предложений сравниваемых аналогов
Предложения, объектов аналогов земельных участков

№п/п	Местоположение	Площадь участка, м2	Цена предложения	Источник информации и дата размещения информации	Телефон	Наличие подъездных путей	Состояние участка	Описание	Цена предложения
Объект оценки	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», кадастровый номер 37:09:020109:30, площадью 2300 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабиновское сельское поселение, д. Сельшки, земельный участок 15а	2300				вблизи участка	поросль		
1	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 4500 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Анисимово	4500	550000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_1041638456 от 26 июня 2021	8-915-813-57-51	вблизи участка	поросль	Продам земельный участок под ИЖС в д. Анисимово(2 км от поворота на Чернцы по Московской трассе). Деревня жилая, активно застраиваемая, газифицирована, хорошие подъездные пути, лес , река в шаговой доступности, до п. Лежнево 5 км	122,22

2	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1000 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Ухтохма	1000	99000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_829622589 от 13 июля 2021	8-962-167-90-85	вблизи участка	поросль	Продам участок с документами под ИЖС и разрешением на строительство. Расположен в живописном тихом месте.Превосходно подходит как под дачу,так и под постоянное проживание.Хорошие подъезные пути.	99,00
3	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1700 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский муниципальный район, д. Авдотцыно	1700	200000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_576978808 от 30 июня 2021	8-905-155-81-63	вблизи участка	поросль	Отличное место для строительства жилого дома или дачи - в деревне есть газ (соседний дом газифицирован и есть возможность подключиться к газу), электричество 15кВт. Участок ровный, есть колодец на своем участке, сарай, свой подход к речке (рыбалка, полив). Деревня жилая	117,65

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

- назначению;
- по площади;
- качественным и конструктивным показателям.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Способ внесения корректировок

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости здания. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Оцениваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на август – июнь 2021. В течение этого периода времени колебаний в стоимости 1м² аналогичной недвижимости не наблюдалось. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

5. Поправка на торг. Ко всем аналогам применена поправка в размере -8,2%, что подтверждается справочником оценщика «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издательство Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А. издание 2016 года том.3 табл. 77 стр.279.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок	
	Средние	Доверительный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8% - 10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	8,7%	9,2% - 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8% - 9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0% - 13,3%
4.2. Земельные участки под УЖС	8,3%	7,8% - 8,7%
5. Земельные участки под объекты размещения	7,8%	7,3% - 8,4%
6. Земельные участки под объекты гидротехнического назначения	10,7%	10,1% - 11,3%

6. **Использование/назначение** – корректировка не требуется;

7. **Местоположение** – Данная корректировка не требуется

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 10

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 12

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
		а

Таблица 15

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,29	1,44	1,79	2,28
	II	0,78	1,00	1,11	1,39	1,77
	III	0,70	0,90	1,00	1,25	1,59
	IV	0,56	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,44	0,57	0,63	0,79	1,00

8. Общая площадь, кв.м.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2016» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, «Земельные участки». Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба). Таблица 56, стр. 177, показал соотношение цен земельных участков отличающихся по площади. В нашем случае объект аналог №1 в отличии от объект оценки имеют площадь более 3000 м2. Аналог №2 в отличии от объект оценки имеют площадь менее 1500 м2. Корректировка по данному фактору сравнения в отношении данных аналогов составит 0,95 и 1,10 соответственно.

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,08	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Площадь, га		Земельные участки под объекты рекреации			
		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Площадь, га		Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Подъездные пути –Корректировка по данному фактору сравнения в отношении аналогов №1,2,3 составит 1.

4.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,20	1,23

6. Инженерные коммуникации – Данная корректировка не требуется

Таблица 61 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение		
	Доверительный интервал		
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13	1,10	1,16
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,18	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

;

7. **Близость к транспортным и людским потокам** – корректировка не требуется;
8. **Удаленность от остановки общественного транспорта** – корректировка не требуется;
9. **Состояние участка** – корректировка не требуется.
Удельный вес аналога определяет исходя из его сопоставимости с оцениваемым объектом.

Таблица 5

Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ корре	Наименование показателя	Номер аналога		
		1	2	3
	Стоимость продажи, руб.	550 000	99 000	200 000
	Общая площадь, кв.м.	4 000,00	1 000,00	1 700,00
	Дата продажи	26.06.2021	13.06.2021	30.06.2021
	Стоимость предложения 1 кв.м. общ. площади, руб.	137,50	99,00	117,65
	Наименование корректировки:	Корректировка		
1	Оцениваемые права	1	1	1
2	Условия финансирования	1	1	1
3	Условия продажи	1	1	1
4	Поправка на торг	0,918	0,918	0,918
5	Дата продажи	1	1	1
6	Физические характеристики (общий итог):	1,1	0,95	1
6.1.	Использование/назначение объекта	1	1	1
6.2.	Местоположение	1	1	1
6.3.	Общая площадь, кв.м.	1,1	0,95	1
6.4.	Инженерные коммуникации	1	1	1
6.5.	Подъездные пути	1	1	1
6.6.	Близость к транспортным и людским потокам	1	1	1
6.7.	Конфигурация земельного участка	1	1	1
6.8.	Состояние, рельеф участка	1	1	1
	Итоговая суммарная корректировка:	1,0098	0,8721	0,918
	Скорректированная стоимость, руб.	138,8475	86,3379	108
	Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	10	5	0
	$1/(1+S_i)$	0,090909091	0,166666667	1
	Весовые коэффициенты	0,072289157	0,13253012	0,795180723
	Вклад в стоимость	10,03716867	11,44237229	85,87951807
	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта, руб.	107,359059		
	Общая рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	246925,84		

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная с помощью метода прямого сравнения продаж, составит: 246 926 (Двести сорок шесть тысяч девятьсот двадцать шесть) рублей.

11.3. Согласование результатов

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Расчет стоимости объекта сравнительным подходом показал следующий результат: **246 926 (Двести сорок шесть тысяч девятьсот двадцать шесть) рублей.**

Сравнительный подход дает достоверные результаты при существовании развитого рынка аналогичных объектов и при наличии достаточного количества достоверной информации о фактически совершенных сделках и качественных характеристиках объектов-аналогов. В рамках настоящей оценки сравнительный подход использован как основной с весовым значением 100%.

Поскольку расчет рыночной стоимости объекта возможен лишь сравнительным подходом, то его рыночная стоимость равна стоимости, рассчитанной сравнительным подходом.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, рыночная стоимость права собственности земельного участка, кадастровый номер **37:09:020109:30**, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью **2300 кв. м**, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабиновское сельское поселение, д. Селышки, земельный участок 15а**, по состоянию на дату оценки с учетом допущений и округлений составляет:

247 000 (Двести сорок семь тысяч) рублей.

Оценщик

В.Е. Осьминин

Генеральный директор
ООО «Оценка Инсайт»

А.В. Громов

13. Приложения

13.1. Копии технических документов оцениваемого объекта

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 из 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
26 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	37.09.020109.30		
Номер кадастрового квартала:	37.09.020109		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.1992		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	ГУ 37.09.02.01.09.0026		
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский муниципальный район, Сабитовское сельское поселение, деревня Сельшкин, земельный участок 15а		
Площадь:	2 001 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	330211		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	ведение личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом номере:	15.09.2016, уточнение местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером: 37.09.020109.30, расположенного: Ивановская область, Лежневский район, д. Сельшкин, земельный участок 15а, 4, 2021-04-28		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территориальной единицы культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	Иванова Е.А.		подпись, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
26 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	37.09.020109.30		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, зонитичных угодий, оленничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акт и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или иного дома жилищного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об альянсе земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют		
Получатель выписки:	Одесьян Наталья Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатели: Сабитовское сельское поселение Лежневского муниципального района Ивановской области		
полное наименование должности	Иванова Е.А.		подпись, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
26 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		57:09:020109:30	
1	Права собственности (право владения)	1.1	С/индивидуальное сельское хозяйство: Лесничего муниципального района Новгородской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 57:09:020109:30-57:07/3(2021-1) 18.03.2021 15:36:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Права залога и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных, заявлений о прекращении государственной регистрации права (создания, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ		ИНФОРМАЦИЯ
СВЕТЛОЗВУКОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОПИЯ	М.П.	ИНФОРМАЦИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
26 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		57:09:020109:30	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации договоров, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ		ИНФОРМАЦИЯ
СВЕТЛОЗВУКОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОПИЯ	М.П.	ИНФОРМАЦИЯ

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
изд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
26 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		37:09:020109:30	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000		Полное обозначение	
ИНДЕКС НАИМЕНОВАНИЯ ОБЪЕКТА		ИНДЕКСАЛ, ФУНКЦИЯ	

Описание местоположения земельного участка


Земельный участок							
изд. объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего разделов 3		Всего листов выписки 7	
26 мая 2021г.							
Кадастровый номер:				37:09:020109:30			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Поперечный размер, м	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адреса правообладателей смежных земельных участков	
1	1.1.1	1.1.2	95°30.5'	6.77	данные отсутствуют	37:09:020109:135	Нижегородская область, Ловатовский район, д.Селиванки, д.15
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	37:09:020109:75	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	95°33.1'	14.99	данные отсутствуют	37:09:020109:135	Нижегородская область, Ловатовский район, д.Селиванки, д.13
4	1.1.3	1.1.4	185°37.7'	48.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	181°38.5'	31.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	184°23.3'	1.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	271°41.3'	24.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	5°42.7'	7.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	6°3.2'	29.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	6°9.5'	11.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	3°32.0'	14.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	3°42.8'	28.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.1	6°54.0'	14.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.2.13	1.2.14	293°11.9'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют
15	1.2.14	1.2.15	156°48.1'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют
16	1.2.15	1.2.16	113°11.9'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют
17	1.2.16	1.2.17	66°48.1'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют
18	1.2.17	1.2.18	23°11.9'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют
19	1.2.18	1.2.19	336°48.1'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют
20	1.2.19	1.2.20	293°11.9'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют
21	1.2.20	1.2.13	246°48.1'	0.38	данные отсутствуют	37:09:020109:56	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

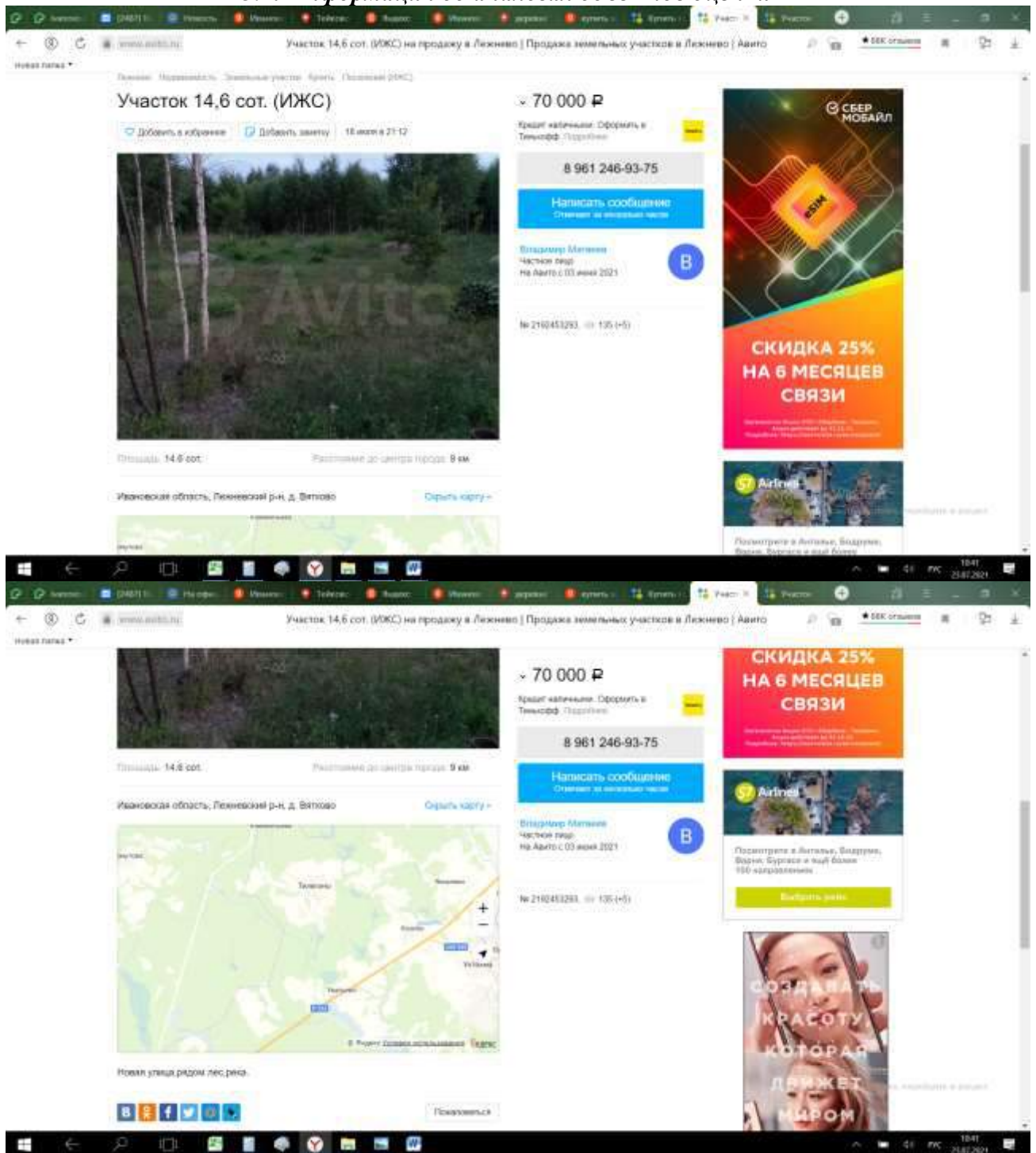
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

26 мая 2023 г.
Кадастровый номер: 57:09:020109:30

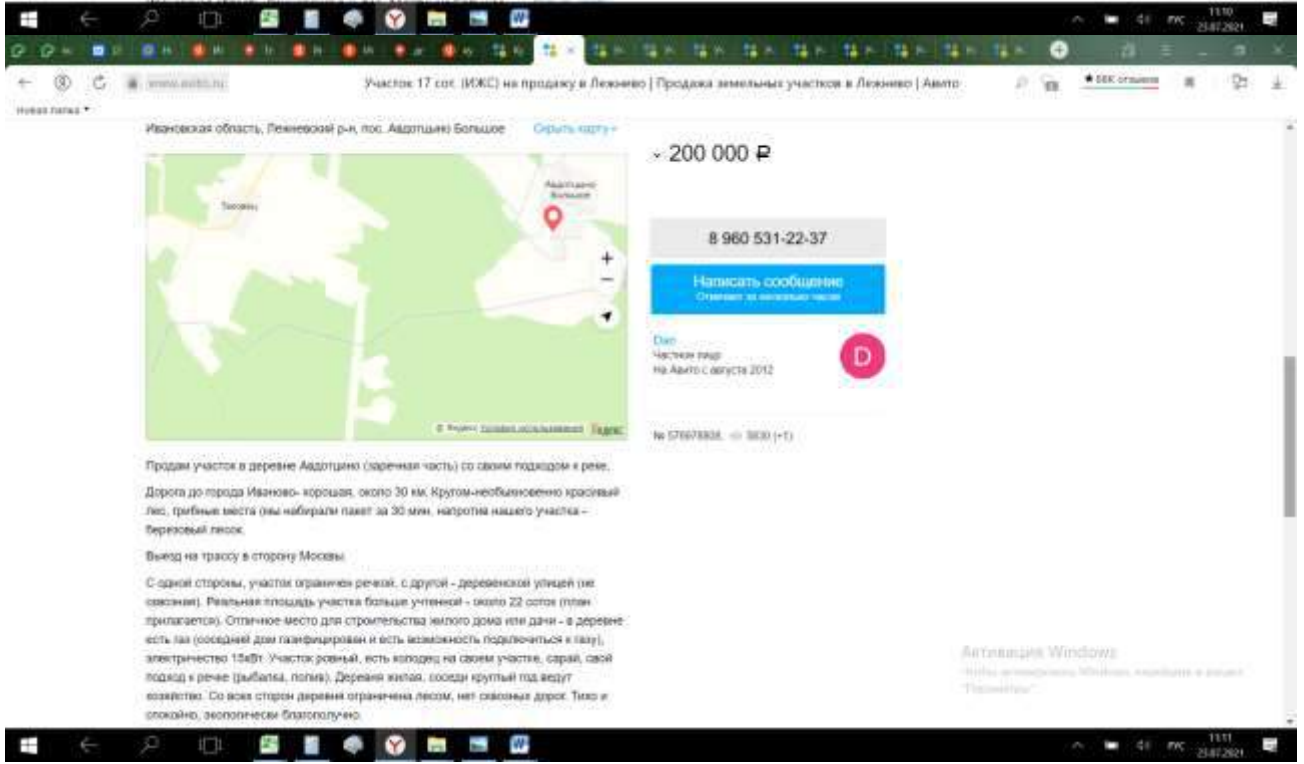
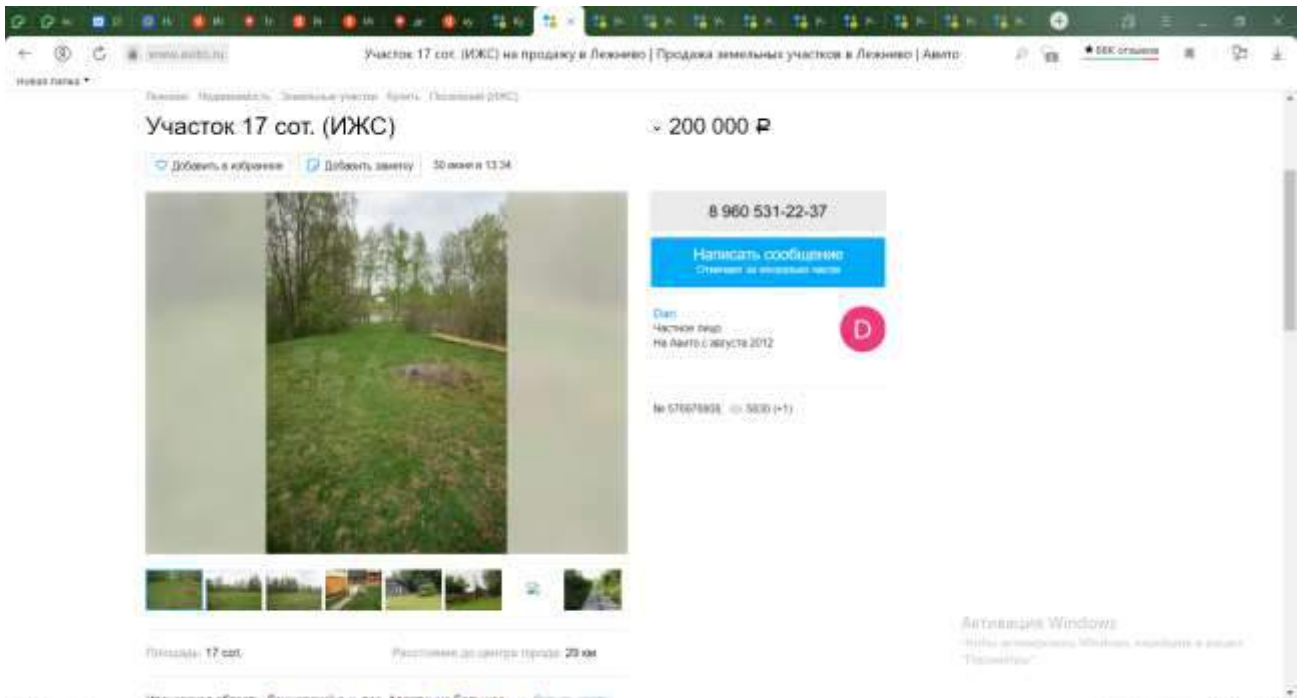
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	288673.46	210334.38	-	0.1
2	288672.81	210341.12	-	0.1
3	288671.36	210336.04	-	0.1
4	288624.61	210351.9	Временный межевой знак	0.1
5	288573.69	210348.66	Закрепление отсутствует	0.1
6	288571.09	210348.54	Временный межевой знак	0.1
7	288573.36	210323.88	Временный межевой знак	0.1
8	288575.28	210324.05	Закрепление отсутствует	0.1
9	288504.42	210327.14	Долговременный межевой знак	0.1
10	288516.01	210326.37	Долговременный межевой знак	0.1
11	288500.46	210329.77	Долговременный межевой знак	0.1
12	288658.75	210332.6	Долговременный межевой знак	0.1
1	288673.46	210334.38	-	0.1
1	288669.15	210340.65	-	0.1
2	288669.3	210341	-	0.1
3	288669.15	210341.39	-	0.1
4	288668.8	210341.5	-	0.1
5	288668.45	210341.35	-	0.1
6	288668.5	210341	-	0.1
7	288669.45	210340.65	-	0.1
8	288668.8	210340.5	-	0.1
1	288669.15	210340.65	-	0.1

УТВЕРЖДЕНО		ИНТЕРИОН ДИРЕКТОРА
------------	---	--------------------

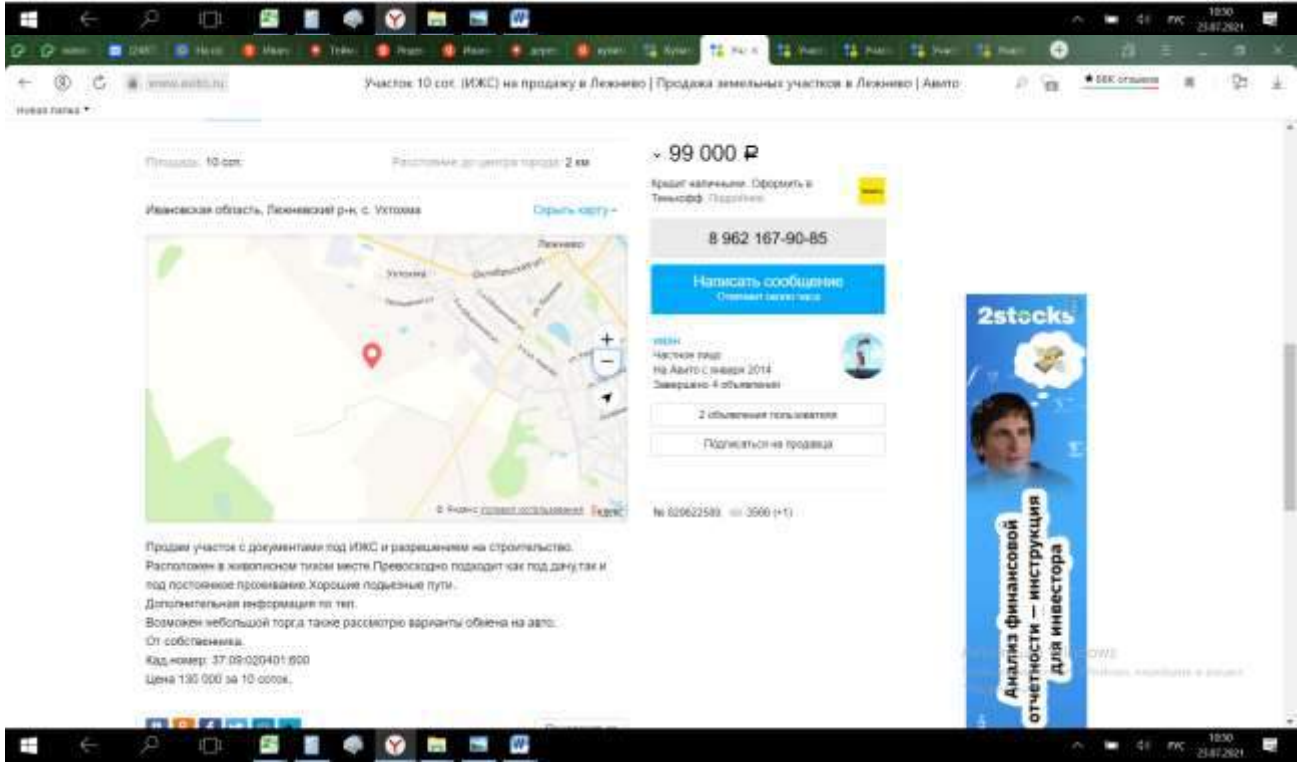
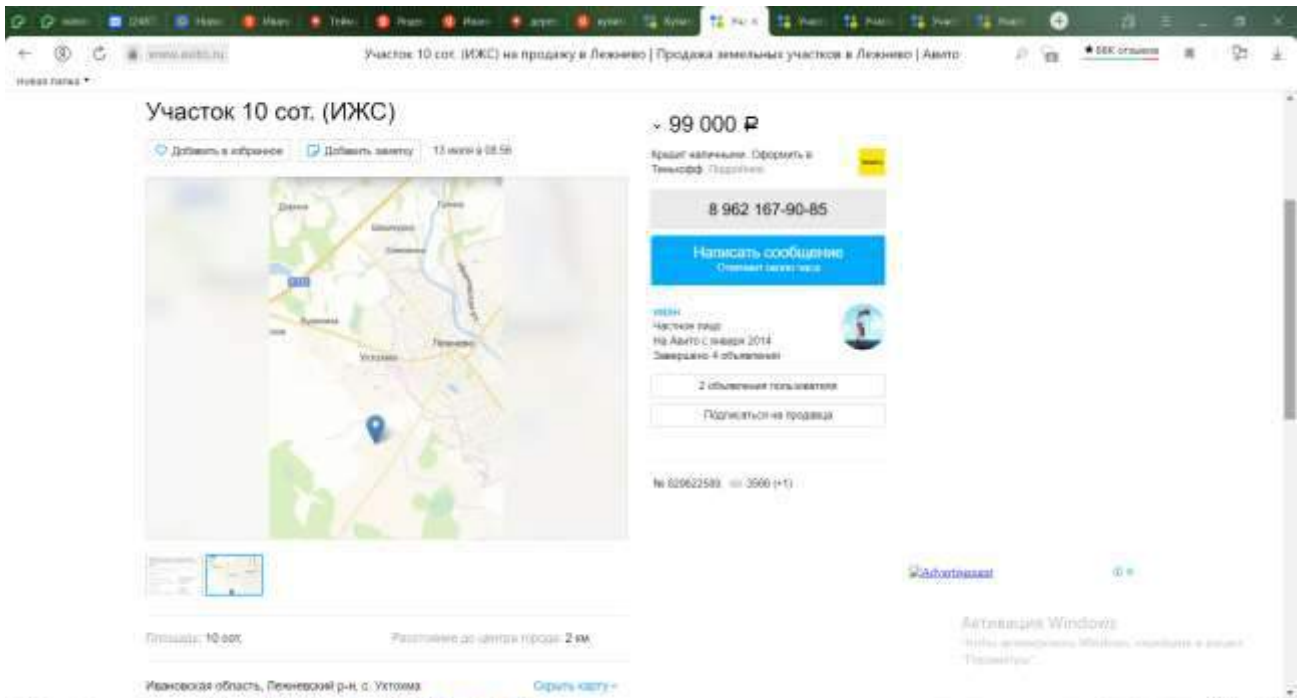
13.2. Информация об аналогах объектов оценки



https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_146_sot_izhs_2192453293



https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_576978808




https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_829622589

Участок 40 сот. (ИЖС) на продажу в Иваново | Продажа земельных участков в Иваново | Авито

Участок 40 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить закладку | 28 июня в 12:00



300 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подобрать

8 905 155-81-63

Написать сообщение

Агентство недвижимости Мир Золотых Авантюр

Подписаться на продажи


Контакты продавца
Бриксинский Андрей

№ 936488221, 00-4076 (+2)

Площадь: 40 сот. | Расстояние до центра города: 5 км

Ивановская область, Глебовский р-н, д. Гомыленки, 3

Участок 40 сот. (ИЖС) на продажу в Иваново | Продажа земельных участков в Иваново | Авито



300 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подобрать

8 905 155-81-63

Написать сообщение

Агентство недвижимости Мир Золотых Авантюр


Подписаться на продажи

Контакты продавца
Бриксинский Андрей

№ 936488221, 00-4076 (+2)

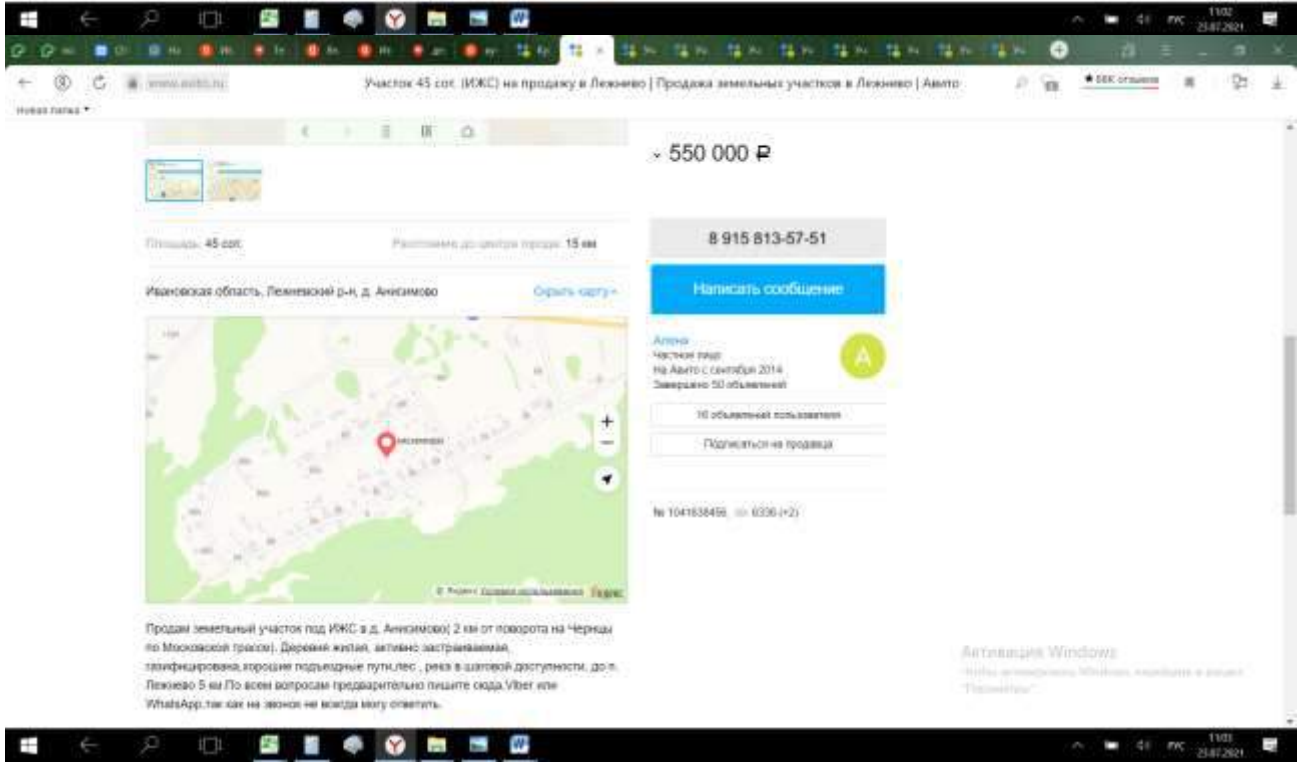
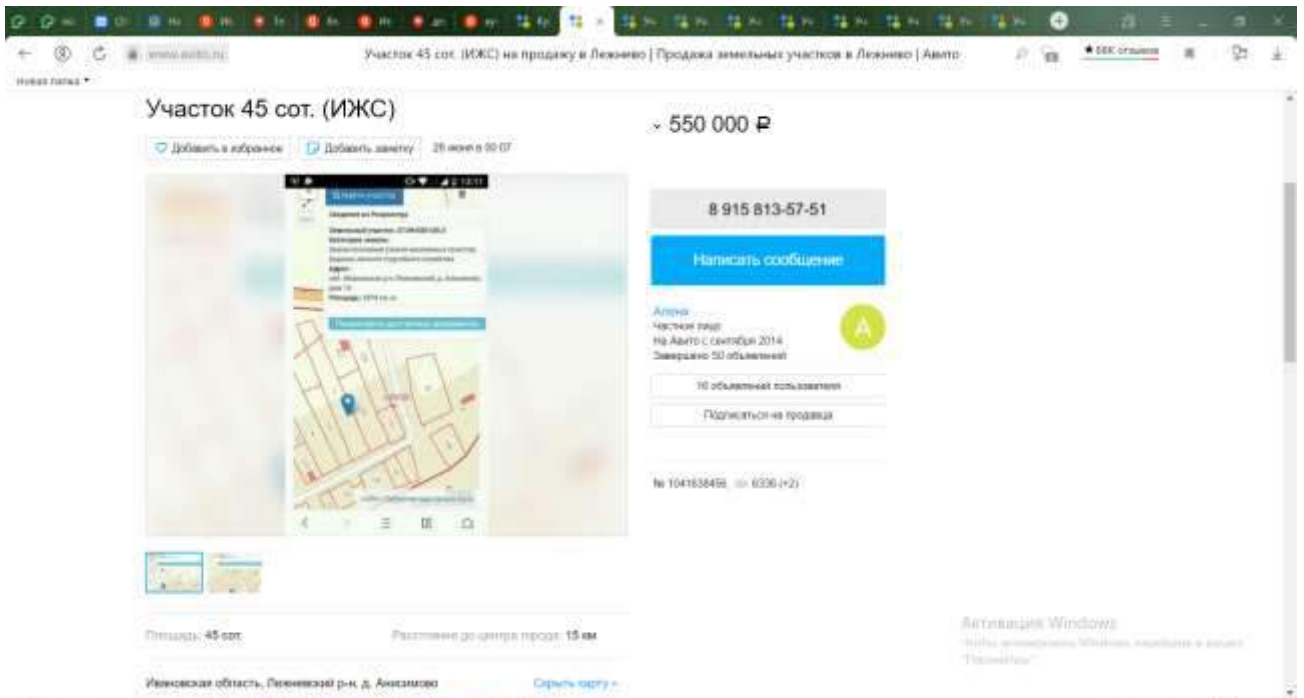
Площадь: 40 сот. | Расстояние до центра города: 5 км

Ивановская область, Глебовский р-н, д. Гомыленки, 3



ТАЭ, СВЕТ, Все на участке. Соседи живут круглый год. Дорога отличная. Находится в начале деревни, кадастровый номер 37:09:020101:227. Отлично подойдет под фермерское хозяйство, са

https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_936488221



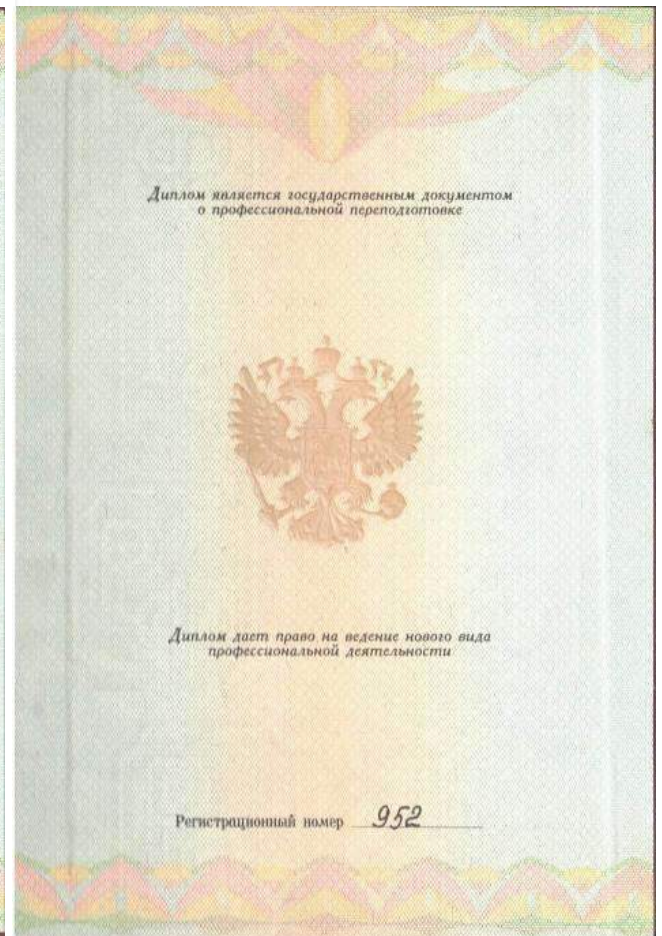
https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_1041638456

13.3. Фото объекта оценки





13.4. Копии документов оценщика





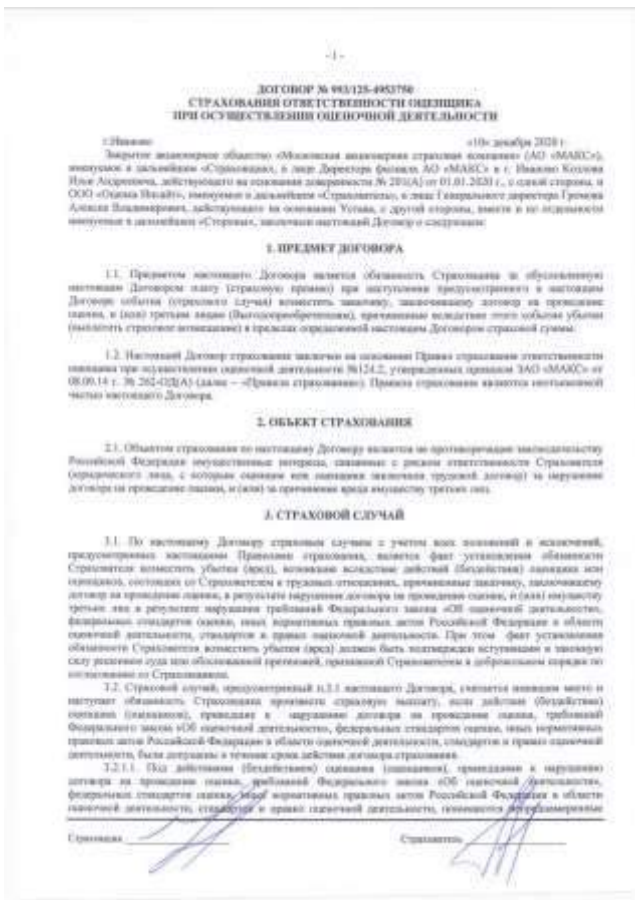
СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000804044521

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК: Осьминин Владимир Евгеньевич Объект страхования: законные интересы, связанные с реализацией ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) вследствие заключения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Заказчик/заказчица): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай: в случае возникновения, операций и владения, предусмотренных Правилами страхования) установленных законодательством в законодательном акте, регулирующем деятельность Страхователя, факт причинения ущерба (имущественного вреда) деятельности (имущественного) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных государственной организацией, задачей которой является защита от риска причинения ущерба (имущественного вреда).		
Страховая сумма	Лимит ответственности на одну страховую сумму	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион тысяч рублей 00 копеек)	3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) 0,00%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «16 октября 2020 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «06 октября 2020 г. по «15 октября 2021 г.		
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по стандартным рискам и штрафам Страхователя, иных рисков Страхователя, предусмотренных в п.п. 10.3.2 - 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений за такие риски Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, за исключением случаев, предусмотренных Правилами страхования.		
Е настоящим Полисом предусмотрено исключение из страхования, предусмотренного разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие наступления Страхователем ответственности по оценке возмездной оценочной стоимости ремонта транспортных средств (автомобилей, мотоциклов, легковых транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:
Страховое предприятие общества «ФСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 221552, Москва, ул. Островная д.9.
ОГРН/ИНН: 50/050/0100000/50-050/0100000
А.В. Мочалов
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва
Дата выдачи «21» сентября 2020 г.





9. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору страхования оформляются дополнительными соглашениями, которые после подписания обеими Сторонами становятся неотъемлемой частью настоящего Договора страхования.

9.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

Досудебный претензионный порядок разрешения споров состоит в направлении письменной претензии Стороной, возмужавшей свои обязательства по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отнесен Стороной, записавшей претензию, не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения претензии.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством РФ.

9.4. Подписавшая настоящим Договором, Страхователь, подтверждает, что при заключении договора изучила Правила страхования, ознакомилась с ними, ознакомилась и обязуется выполнять. В случае, если понадобится изъяснить настоящий Договор становится от подписавшей Правила страхования, представляющей свою волю по условиям Договора.

9.5. С документом, подтверждающим исполнение представителем Страхователя, Страхователь ознакомлен.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух равнозначных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Указанные в настоящем документе приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение №1 - Правила страхования ответственности водителя при осуществлении автотранспортной деятельности № 124.2, утвержденные АО «МАКС» от 08.09.14 г. № 282-С/Д/А.

Приложение №2 - Законные акты страхования.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «МАКС»
Адрес: Московская область,
171041, г. Москва, ул. М.Смирнова, д. 30
Офис АО «МАКС» в г. Нахабино
г. Нахабино, Грошевич, д. 16/50
ИНН 7703018442

Директор филиала в г.Нахабино
Михайлов И.А.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Самара Инсайт»
Адрес: Московская область 171000, г. Нахабино, ул.
Крылатый Зорь, д. 4, стр. 4
ИНН 7703018197

С (Принимает/осуществляет выплаты и прочие
Эксплуатационные функции)



Страховщик

Страхователь