



Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001

Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____/Стенякина О. А./
28.02.2023 г.

Отчет об оценке №93 от 28 февраля 2023 года

рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1 674,0 кв. м,
расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г.
Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница.

Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48 и земельного участка, общей
площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт
Рижский, д.88б. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.

Дата оценки: 28 февраля 2023 г.

Заказчик: ООО «Псков-Молл»

**Исполнитель: ООО «Консалтинг-
Спектр»**

Оценщик: Мартынова Э.В.

**г. Н. Новгород
2023 год**

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	7
5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	11
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	13
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5	14
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
11.1	Местоположение объекта оценки	17
11.2	Основные характеристики объекта оценки	18
12	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
12.2	Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества	21
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
13.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	22
13.2	Обзор общеэкономической ситуации в регионе	28
13.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	29
13.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.	30
13.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
	Теоретические основы оценки	40
	Обоснование выбора подходов к оценке	44
	Последовательность определения стоимости объекта оценки	44
15	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.	45
15.1	Расчет рыночной стоимости права собственности сравнительным подходом.	45
16	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	61
17	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	62
18	Итоговая величина стоимости объектов оценки	65
19	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	66
20	ПРИЛОЖЕНИЕ 1- «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»	67
21	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»	70
22	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ»	73
23	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА»	80

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация об объекте оценки:

Наименование объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница	60:27:0070108:48	Не предоставлена
Земельный участок, общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.	Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886	60:27:0070109:73	Не предоставлена

Правообладатель	ООО «Псков-Молл»			
Присутствующие сервитуты (обременения):	№ п/п	Наименование объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Ограничения и обременения
	1	Земельный участок, общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница	Ипотека, запрещение регистрации
	2	Земельный участок, общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.	Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886	Ипотека, запрещение регистрации
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.;			
Дата оценки	Договор на оценку № 05-О от 03.03.2023 г.			
	28 февраля 2023 г.			

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости

Наименование объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость объектов недвижимости, руб.	Ликвидационная стоимость объектов недвижимости, руб.
Земельный участок, общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница	Не применялся	Не применялся	10 960 510	10 960 510	9 198 266
Земельный участок, общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по	Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886	Не применялся	Не применялся	184 766 839	184 766 839	155 059 796

адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.						
--	--	--	--	--	--	--

Специалист-оценщик

/ _____ / **Мартынова Э.В.**

**Директор
ООО «Консалтинг-Спектр»**

/ _____ / **Стенякина О.А**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Наименование объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
	Земельный участок, общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница	60:27:0070108:48	Не предоставлена
	Земельный участок, общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.	Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б	60:27:0070109:73	Не предоставлена
Существующие имущественные права на объект оценки:	право собственности			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	право собственности Ипотека, запрещение регистрации			
Обладатель оцениваемых прав:	ООО «Псков-Молл»			
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости и ликвидационной стоимости Для реализации в ходе конкурсного производства			
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны			
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	рыночная			
Дата оценки:	28.02.2023 г.			
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр не производился ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика. Фотографии предоставлены Заказчиком.			
Период (срок) проведения работ по оценке:	28.02.2023 г.			

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 05.09.2022 г. №КУВИ-001/2022-153621284
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Прописано в договоре
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 5
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	ООО Псков-Молл
Реквизиты	ОГРН 1086027004865 от 17 июня 2008 г. ИНН/КПП 6027114292/602701001 Дата регистрации 17.06.2008 Юридический адрес 180000, Псковская область, г Псков, Реки Великой наб., д. 6, офис 107,ком. 3

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0011653676 от 02.02.2023 г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2023 г. по 11.02.2024 г. Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Мартынова Элеонора Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009445, дата включения оценщика в реестр РОО 20 апреля 2015 года Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 023290-1 от 02.07.2021 г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Полис №ПОО-0011487107 от 06.06.2022 г. ООО «Зетта Страхования» Срок действия договора страхования с 01.07.2022 г. по 30.06.2023 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Семь лет
Номер контактного телефона	8-920-111-93-01
Адрес электронной почты	martelya@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении

	<p>настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.</p>

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходная информация по качественным и количественным характеристикам объекта оценки взята по данным, предоставленным Заказчиком и по результатам осмотра объекта оценки. Оценщик не производил обмер земельного участка и здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

2. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки, подразумевается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика, в том числе и в устной форме, а так же сведения, полученные оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста данного Отчета является некорректным, поскольку может привести к искажению полученных результатов. Заключение о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относятся к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.

7. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта оценки. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика.

8. При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников могут отличаться. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили данную информацию.

9. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

10. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

11. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

12. Осмотр не производился ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика. Фотографии предоставлены Заказчиком.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
Федеральный стандарт оценки №2 «Виды стоимости (ФСО II)»	Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №2 «Виды стоимости (ФСО II)»
Федеральный стандарт оценки №3 «Процесс оценки (ФСО III)»	Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №3 «Процесс оценки (ФСО III)»
Федеральный стандарт оценки №4 «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №4 «Задание на оценку (ФСО IV)»
Федеральный стандарт оценки №5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)"	Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)"
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
Стандарты и правила оценочной деятельности Русское Общества Оценщиков (СПОД РОО 2020)	Утверждена Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступает в силу с 11 января 2021 г.)	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Стандарты и правила оценочной деятельности Русское Общества Оценщиков (СПОД РОО 2020)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (последняя редакция от 27.07.2020 года), (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 05.09.2022 г. №КУВИ-001/2022-153621284

Все документы предоставлены в копиях.

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
 - Федеральным стандартом оценки N 2 «Виды стоимости (ФСО II)» (Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
 - Федеральным стандартом оценки N 3 ««Процесс оценки (ФСО III)»» (Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
 - Федеральным стандартом оценки N 4 «Задание на оценку (ФСО IV)» (Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
 - Федеральным стандартом оценки N 5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
 - Федеральным стандартом оценки N 6 "Отчет об оценке (ФСО VI)" (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
 - Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Русского Общества Оценщиков (СПОД РОО 2020)
7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.
9. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
10. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

3. **Цена объекта оценки** – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки..

4. **Стоимость объекта оценки** – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки..

5. **Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

6. **Рыночная стоимость объекта** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

7. **Подход к оценке** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

8. **Метод оценки** - представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

9. **Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

10. **Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

11. **Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

12. **Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

13. **Затратный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

14. **Сравнительный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

15. **Доходный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод..

16. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

18. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

19. **Оценка объекта оценки** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

20. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

21. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

22. **Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

23. **Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

24. **Здания (строения, сооружения)** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

25. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

26. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

27. **Функциональное устаревание (износ)** – устаревание, возникающее из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

28. **Экономическое устаревание (внешний износ имущества)** – износ (устаревание) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

29. **Накопленный износ** – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Местоположение объекта оценки¹

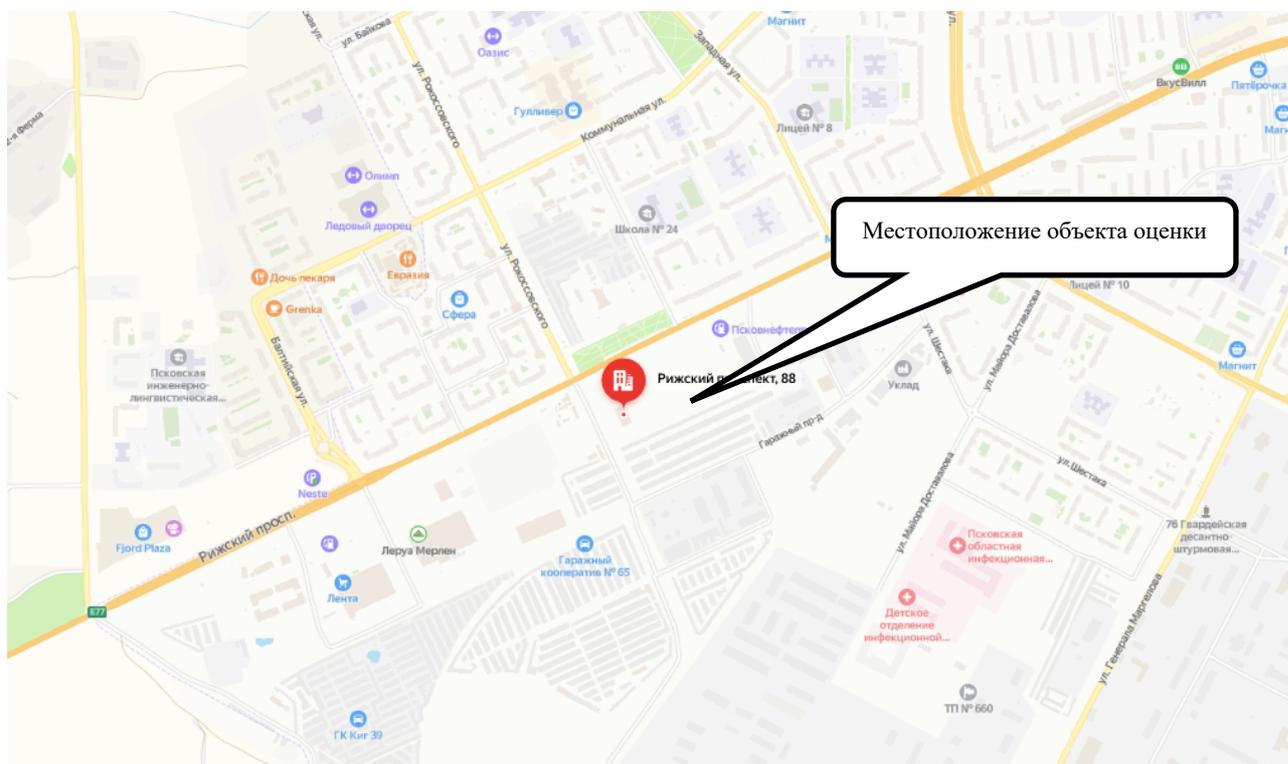
Псков — важный туристический центр Псковской области и северо-запада России. Троицкий собор, Псковская крепость, Мирожский монастырь, Поганкины палаты, ряд древних церквей Пскова входят в список культурного наследия Российской Федерации. Город также является крупным транспортным узлом, он расположен на пересечении железных дорог и крупных автомагистралей. Развита сеть внутригородских автобусов.

Псков расположен на обоих берегах реки Великой, которую в городской черте питают реки Пскова, Череха, Мирожка и Промежица. Также в городе и окрестностях имеется несколько небольших поверхностных водотоков: реки Милевка и Ремонтка, ручей Колокольниковый. Длина всех водотоков Пскова составляет около 35 км. Через Великую и Пскову перекинута 12 мостов (включая пешеходные и железнодорожные).

Псков состоит из четырех исторически сложившихся частей: Псковский Кремль (включая Довмонтов город) и центр Пскова в целом (включая Средний город и Окольный город исторического центра); Запсковье (к северу за рекой Псковой); Завеличье (к западу за рекой Великая) и Завокзалье (к югу и юго-востоку от центра города). Также отдельно можно выделить Кресты (на крайнем юго-востоке), Любятово (на северо-востоке), Лопатино (на крайнем юге, к северу от деревни Череха, иногда в честь последней и называют собственно район Лопатино; или обобщенно Псковкирпич), Корытово (на юго-востоке Завеличья), Орлецы, Шабаново и Бутырки (на юге Завеличья), Овсище и Снятная Гора (на западе Запсковья).

Общая протяженность границ города составляет 50 км.

Местоположение объекта оценки



¹ <https://ru.wikipedia.org/>



Объекты оценки (анализа) расположены в г. Псков, на второй линии домов по Рижскому проспекту. Местоположение объектов оценки (анализа) характеризуется высоким автомобильным трафиком. Подъезд к анализируемым участкам осуществляется по асфальтированным дорогам районного значения.

Удобные подъездные пути обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки (анализа), хорошую визуализацию и высокие транспортные потоки. Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки (анализа) характеризуется как привлекательное для размещения многофункционального комплекса.

В непосредственной близости от объекта оценки (анализа) расположены остановки общественного наземного транспорта "Микрорайон Рижский", "Телецентр".

- автобусы: 116, 122, 124, 124а, 129, 130, 207, 350, 2, 22, 25, 30;
- маршрутные такси: 360.

11.2 Основные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.

Имущественные права на объект оценки: право собственности

Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки: ипотека, запрещение регистрации

Описание объекта, представленного к оценке (земельный участок)

Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер	60:27:0070108:48

Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница»
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешённое использование (назначение)	Для строительства торгового комплекса
Текущее использование на дату оценки	Не используется
Объекты, расположенные на земельном участке на дату оценки:	Отсутствуют
Площадь, кв. м.	1674 кв. м.
Форма участка	неправильная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость, руб.	3 889 237,68
Коммуникации	По границе
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Отсутствует
Износ и устаревания	К стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «устаревания»
Дополнительная информация	-

Описание объекта, представленного к оценке (земельный участок)

Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер	60:27:0070109:73
Адрес:	Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешённое использование (назначение)	Для строительства торгового комплекса
Текущее использование на дату оценки	Не используется
Объекты, расположенные на земельном участке на дату оценки:	Отсутствуют
Площадь, кв. м.	39 118 кв. м.
Форма участка	неправильная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость, руб.	91 745 792
Коммуникации	По границе
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Отсутствует
Износ и устаревания	К стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «устаревания»
Дополнительная информация	-

Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

12 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

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

12.1 Теоретические основы анализа наиболее эффективного использования

Понятие «наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в конкретном случае), то следует сделать допущение, что строение отсутствует, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений.

Для определения наиболее эффективного использования земельного участка необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

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

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;

анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Для выявления оптимального варианта использования земельного участка обычно используют метод инвестиционного остатка для земли, для выявления оптимального варианта использования существующих строений – метод инвестиционного остатка для оцениваемого объекта в составе существующих строений и земельного участка.

12.2 Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Физические ограниченные характеристики участков не выявлены.

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность).

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Категория земли – земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для строительства торгового комплекса.

Варианты использования, приносящие прибыль (экономическая приемлемость).

По мнению оценщиков, учитывая законодательно-разрешенный вариант использования месторасположения объектов и ближайшее окружение, экономически приемлемым вариантом использования является использование для коммерческой застройки.

Максимальная эффективность.

Вариант использования имущества, обеспечивающий максимальную эффективность.

Таким образом, максимально эффективным вариантом использования земельных участков будет являться их использование коммерческого назначения.

Вывод: Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является фактическое использование, а именно коммерческого назначения.

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось [полным военных контролем \(около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира\)](#) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами ([более 400](#)), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и

² <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята [госпрограмма развития сельского хозяйства](#), а в 2015-м создана Правительственная комиссия [по импортозамещению](#).

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития

национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7

		Янв-нбр 2021г.	<u>Янв-ноябрь</u> <u>2022г.</u>
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,1
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+24,6	+14,9
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2
13.	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8
14.	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		январь-октябрь 2022
19.	- номинальная	+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
23.	- промышленная	+24,1	+12,8
24.	- потребительская	+6,5	+13,9

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных)	+2,6р (в	-8,9

	(муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	основном за счет сырьевых отраслей (2,6-6,4 п)	
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторс к задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг , на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (**-2,2%**), металлургического производства (**-1,9%**), химического производства (**-5,7%**), сборочное производство из импортных комплектующих (**-52-10%**).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». [Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.](#)

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими

ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, [за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве](#), что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным

спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на дату оценки.
Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.
Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

13.2 Обзор общеэкономической ситуации в регионе³

Экономика Нижегородской области показала рост по итогам трех кварталов 2022 года, сообщил замгубернатора Егор Поляков в своем Telegram-канале.

По его словам, удалось прервать негативный тренд двух предыдущих периодов. Так, за 8 месяцев ИФО ВРП составил 99,8%, в январе-июле – 99,3%.



Поляков подчеркнул, что экономическая активность Нижегородской области увеличилась, в первую очередь, за счет выхода в положительную зону обрабатывающих производств. По сравнению с девятью месяцами прошлого года рост составил +0,4%.

Кроме того, по-прежнему наблюдается стабильная ситуация в строительстве (+20,9%), науке (+8,9%), транспортном секторе (+7,7%), области информации и связи (+4%).

Пока мы оставляем оценку ВРП 2022 года на уровне 97,5%.

³ <https://opennov.ru/news/economics/2022-11-03/71392>

13.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Группировка (сегментация) по функциональному назначению

В процессе определения стоимости земли (в частности, рыночной стоимости) знание Оценщиком земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других земельных участков. Чтобы определить рыночную стоимость, Оценщику необходимо идентифицировать и проанализировать земельный рынок или рынок недвижимости в целом, оказывающие влияние на стоимость оцениваемого земельного участка.

Основная группировка земельных участков, по типу предложений (функциональному назначению) на рынке, является:

- земли под ИЖС;
- земли под многоэтажное жилищное строительство;
- земли для коммерческого использования – под застройку объектами коммерческого назначения (торговые центры, офисно-деловые здания, объекты общественного питания и т.п.);
- земли под промышленно-складскую (индустриальную) застройку;
- земли сельхозназначения.

Объект оценки - земельный участок с фактическим использованием под коммерческого использования. Соответственно он относится к землям, предназначенным под коммерческую застройку.

Группировка (сегментирование) по видам разрешенного использования (ВРИ).

Земельные участки сгруппированы в 13 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»):

1. Сельскохозяйственное использование (Ведение сельского хозяйства).
2. Жилая застройка.

Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

3. Общественное использование объектов капитального строительства (Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.).

4. Предпринимательство (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.).

5. Отдых (рекреация) – (Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них).

6. Производственная деятельность (Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом).

7. Транспорт (Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ).

8. Обеспечение обороны и безопасности (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий).

9. Деятельность по особой охране и изучению природы (Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)).

10. Использование лесов (Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели).

11. Водные объекты (Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

12. Земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования).

13. Земельные участки общего назначения (Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования).

Как правило, продавцы в коммерческих предложениях в большинстве случаев ВРИ не указывают, в связи с чем дальнейший анализ рынка проводился оценщиком исходя из группировки по функциональному назначению.

Вывод: Оцениваемый земельный участок по функциональному назначению относится к землям, предназначенным под предпринимательство (коммерческое назначение) (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.).

13.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.

В настоящее время на рынке практикуются несколько способов получения земли. Основной – своего рода инвестиционный контракт. Схемы его различные, но существует две основные. Одна из них: соглашение местного застройщика (или землевладельца) и иногороднего. Местный застройщик или собственник земли имеют доступ к земельным ресурсам, иногородний застройщик предлагает взаимовыгодные условия сотрудничества. Вторая схема: соглашение местной администрации и застройщика. Весь проект определяется как социально значимый и реализуется при поддержке администрации.

Второй способ – покупка земли на вторичном рынке у частных лиц или местных компаний, ранее приватизировавших ее или иными способами, получившими права на участки.

Решить проблему информационной прозрачности (открытости) и дефицита земли отчасти способна процедура аукционов, введенная несколько лет назад. Таким образом, число

предложений земельных участков в любой форме является величиной весьма ограниченной, стабильная и эффективная схема приобретения земельного участка не сформирована, рынок информационно закрыт и абсолютно не прозрачен.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на земельные участки, сопоставимые с оцениваемым земельным участком, под коммерческую застройку в Псков, предшествующих дате оценки. Анализ проводился на основании объектов-аналогов в г. Псков.

В таблице ниже отобраны земельные участки, предлагаемые к продаже в г. Псков с функциональным назначением под коммерческую застройку.

Информация о продаже земельных участков в г. Псков (до даты оценки)

№ п п	Местоположение	Описание объекта	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь, м2	Цена предложения, за 1м², руб.
1	Псковская область, Псков р-н Центр	Земельный участок под средне этажную жилую и административно-деловую застройку. КН 60:27:0020310:13	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_pro_mnaznacheniya_2485688911	25 000 000	5 100	4901,96
2	Псковская область, Псков, Великолукская ул., 3 р-н Завеличье	Продаётся земельный участок, общей площадью 588 кв. м., кадастровый номер 60:27:0090303:39, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под магазины. Зона Ж - 4. Есть возможность подключить все коммуникации.	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_prom_naznacheniya_2797335492	2 250 000	600	3750,00
3	Псковская область, Псков	Продается земельный участок 46 сотой, есть ТУ на подключение воды, канализации, газа и электричества. Под строительство комерции, гостиниц, автосервиса, или строительство многоквартирного дома до 7 этажей. Торг	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pskov-5761237258	16 800 000	4 600	3652,17
4	Псков, исторический район Овсище, Псков, Псковская область	Продается участок. Расположен на территории бывшего завода Тиконд. Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: земли производственной застройки, общая площадь 2259 кв.м. Ровный ландшафт и правильная геометрия участка, проверенная геодезическим исследованием стабильность залегания грунта под участком. На участке имеются бетонные опоры бывшей теплотрассы (можно использовать за основу строительства объектов) В 30 метрах от участка есть трансформаторная подстанция на 600 квт. Хорошие подъездные пути с Ижорского Батальона и с Чудской, в пешеходной доступности общественный транспорт Идеальная площадка для организации производства, склада, базы, гаража, автосервиса, торгового предприятия Номер в базе: 8357491. Район: Овсище мкр.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pskov-5721196544	3 300 000	2 200	1500,00
5	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковая, 3,80 км	Во дворе дома находящегося по адресу Михайловская 1, в проходном месте в котором расположены такие сетевые магазины как магнит, пятёрочка и Дикси. В данный момент, на участке возможно размещение торгового центра на 400м2, и парковки. Альтернативным вариантом использования может быть размещение коттеджа. Возможно изменение разрешенного вида использования земельного участка В собственности. Выровнен и отсыпан Идеальный круглогодичный подъезд со стороны улиц михайловская, байкова и западная. По периметру хороший забор из металлопрофиля. Электричество 220/380 Газ по границе участка(есть техусловия и мощности) Канализация на участке. Скважина на участке. Все остальные коммуникации по границе участка	https://realty.ya.ru/offer/2263438363777321216/	12 400 000	2 600	4769,23
6	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	🌟ОЧЕНЬ АКТУАЛЬНО В НАШЕ ВРЕМЯ! Можно сделать собственное производство любого назначения 🌟!!! Или построить элитное жильё в самом сердце Пскова 🌟!!! Продаётся участок в самом центре города Пскова 20679 кв м. ! Со всеми коммуникациями, на территории действующее производство , большие площади, цеха, можно использовать под любые цели!!! Участок в собственности, обременений нет! Можно использовать под застройку!!! Прекрасная возможность сделать центр города Пскова красивее и уютнее!!!! 🌟 Местоположение участка- прямая видимость исторического архитектурного памятника крепостная стена окольного города, памятник Вечный огонь , Центральный парк отдыха. 500 метров до набережной реки Великая, наличие городского пляжа.	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promna_znacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	221 999 999	20 679	10735,53

		<p>Пересечение трех городских центральных дорог (ул. Советская, Яна Фабрициуса, Кузнецкая с переходом в Юбилейную, кольцевая развязка, которая позволяет выехать в различные микрорайоны города).</p> <p>50 метров автобусная остановка</p> <p>60 км до г. Печоры (Псковской области) Псково-Печерский монастырь.</p> <p>30 км от Псковского озера</p> <p>60 км от государственной границы</p> <p>800 м до Ж/Д станции Псков, направление поездов :</p> <p>Псков - Москва (фирменный поезд)</p> <p>Псков - Санкт-Петербург, Дизель- Электричка</p> <p>Транзитные поезда по направлениям: Рига, Таллинн, Вильнюс, города Европы</p> <p>3 км до ж/д станции Псков - Товарная (Октябрьские Железные Дороги, участок Псков С.Петербург, один из основных транспортно-грузовых участков)</p> <p>1.5 км до автовокзала Псков</p> <p>4 км до аэропорта Псков (аэропорт действующий, сообщение Псков- Москва (Домодедово)</p> <p>287 км до г. Санкт- Петербург</p> <p>200 км до г. Рига</p> <p>280 км до г. Таллинн</p> <p>Транспортная доступность:</p> <p>15 км от Трассы Санкт-Петербург (Федеральная Дорога М-20) . три выезда на трассу</p> <p>15 км от трассы Псков - Таллинн, Рига</p> <p>Коммуникации</p> <p>Возможные Технические Условия подключения коммуникаций к земельному участку:</p> <p>газораспределительная подстанция высокого давления для промышленного использования 50-100 метров от участка</p> <p>вода:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подключение к МУП Псковводоканал в административно- бытовом корпусе и далее от него по всем объектам - бурение скважины на участке (в использовании земельного участка нет ограничений) <p>электричество:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеется трансформаторная подстанция на участке, 2 трансформатора по 1000 кВА каждый и в резерве трансформатор на 600 кВА. <p>канализация:</p> <p>канализация в городские сети</p> <p>ливневая канализация в городские сети.</p> <p>📞Звоните-приезжайте , влюбляйтесь , все решается за столом переговоров , все договоренности будут достигнуты....</p>				
7	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Продается земля в исторической части Пскова, под застройку малоэтажного жилого квартала бизнес-класса. Есть проект.	https://pskov.cian.ru/sale/commercial/177833609/	200 000 000	28 000	7142,86
8	Псковская область, г.о. Псков р-н Запсковье	з/у под объект дорожного. сервиса, автосервис, магазин, мойка и др.	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_189sot_promnaznacheniya_2829498741	20 000 000	1 890	10582,01
Среднее значение, кв.м.						5879,22
Минимальное значение, кв.м.						1500,00
Максимальное значение, кв.м.						10735,53

13.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Назначение земельного участка. Земельные участки по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем земельные участки производственно-складского назначения.
- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;
- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;
- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;
- Местоположение и окружение. Местоположение объектов коммерческой недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость объекта.
- Физические характеристики (физическое состояние, площадь и т.п.).

Корректировка на уторговывание (торг)⁴

Под корректировкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие

города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на площадь

На основании статистических данных представленных в издании: «Справочник оценщика недвижимости корректирующий коэффициент площади объекта оценки и объектов-аналогов составляет: ⁵

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций⁶

Корректировка на наличие коммуникаций, учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных коммуникаций.

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для

⁵Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Нижний Новгород. Октябрь 2020. Авторы Лейфер Л.А.

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

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

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. В таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировка на местоположение

Справочник оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

Срок ликвидности⁷

типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал 1

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

⁷ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Теоретические основы оценки

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022, для оценки рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность использования трех подходов к оценке недвижимости: затратного, доходного и сравнительного.

При определении рыночной стоимости недвижимости используются три подхода к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению разных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет определить степень весомости каждого подхода и сделать окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого 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.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основании анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Суть **Затратного подхода** как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений

земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка, методе выделения, методе предполагаемого использования. В рассматриваемом случае, стоимость земельного участка определяется исходя из предположения, что земельный участок является свободным от существующих строений, рельеф и форма позволяет рационально разместить на нем здания и сооружения.

К **прямым методам** оценки рыночной стоимости земельных участков относятся **метод сравнения продаж** сравнительного подхода и **метод капитализации земельной ренты** доходного подхода. Остальные методы оценки рыночной стоимости земельных участков, т.е. методы выделения и распределения сравнительного подхода и методы остатка для земли и предполагаемого использования доходного подхода относятся к косвенным, т.е. основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям.

Последним этапом определения стоимости объекта оценки является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов в отношении объекта оценки в рамках одного процесса (задания на оценку).

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Обоснование выбора подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка, проведенного с учетом категории земель и их целевого назначения, показали, что при оценке мы должны исходить из тех позиций, что ныне разрешенное использование является наиболее эффективным и из этих предположений выбрать необходимые подходы и методы оценки.

В данной оценке наиболее приемлемым при расчете рыночной стоимости **права пользования** является метод капитализации дохода в рамках доходного подхода.

В данном отчете **рыночная стоимость оцениваемого земельного участка** рассчитывается с использованием метода сравнения продаж (сравнительный подход), поскольку на рынке существует достоверная и доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применение метода сравнения продаж с точки зрения оценщика является достаточным для качественной оценки земельного участка, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы для аналогичных земельных участков.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основан на принципе замещения, то есть рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования с учётом целевого назначения и разрешённого использования; перспектив развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемых изменений на рынке земли и иной недвижимости; текущего использования земельного участка.

Для определения рыночной стоимости земельного участка использовался *метод Сравнения продаж Сравнительного подхода*. Метод сравнения продаж относится к прямым методам оценки рыночной стоимости земельных участков, которые обладают большей степенью точности, чем косвенные.

Метод применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод включает следующие этапы:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Определение величин корректировок цен аналогов соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Корректировка цен каждого аналога;
- Расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

15 Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

15.1. Расчет рыночной стоимости права собственности сравнительным подходом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В рамках сравнительного подхода используются два основных метода:

– метод сравнения продаж.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.

– метод валового рентного мультипликатора.

Объективен в тех случаях, равно как и первый метод, помимо этого необходима информация еще и по реально действующим ставкам арендной платы и эксплуатационных расходах собственника объекта.

Согласно вышеизложенному, применение сравнительного подхода в настоящей работе основано на анализе рынка недвижимости и цен предложений на аналогичные объекты.

В рамках данного отчета применялся метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж относится к прямым методам оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, которые обладают большей степенью точности, чем косвенные.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод включает следующие этапы:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Определение величин корректировок цен аналогов соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Корректировка цен каждого аналога;
- Расчёт рыночной стоимости объекта путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка недвижимости. В результате анализа рынка недвижимости выявлено, что единицей сравнения для оцениваемого объекта, является 1 кв. м. площади.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характера сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном, процентном выражении, или рассчитываться как коэффициент отношения объекта оценки к объекту-аналогу.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта недвижимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги или элементы, по которым проводится сравнение, а также значения корректировок.

Обоснование отбора объектов-аналогов

В качестве аналогов были отобраны объекты, по мнению оценщика наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам. Отбор проводился по следующим критериям:

- Имеется достаточная информация об аналоге, позволяющая определить цену сделки и (или) предложений, сопоставимость с объектом оценки по ценообразующим факторам;
- Аналог имеет то же функциональное назначение, что и объект оценки;

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество "Областная больница"	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковая, 3,80 км
Источник		https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://realty.ya.ru/offer/2263438363777321216/
Имущественные права		Собственность	собственность	Собственность
Описание	Земельный участок общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество "Областная больница". Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	<p>🔥 ОЧЕНЬ АКТУАЛЬНО В НАШЕ ВРЕМЯ!</p> <p>Можно сделать собственное производство любого назначения 🔥!!! Или построить элитное жильё в самом сердце Пскова 🔥!!!</p> <p>Продаётся участок в самом центре города Пскова 20679 кв м.. ! Со всеми коммуникациями, на территории действующее производство , большие площади, цеха, можно использовать под любые цели!!! Участок в собственности, обременений нет! Можно использовать под застройку!!! Прекрасная возможность сделать центр города Пскова красивее и уютнее!!!!</p> <p>🔥 Местоположение участка- прямая видимость исторического архитектурного памятника крепостная стена окольного города, памятник Вечный огонь , Центральный парк отдыха. 500 метров до набережной реки Великая, наличие городского пляжа. Пересечение трех городских центральных дорог (ул. Советская, Яна Фабрициуса, Кузнечская с переходом в Юбилейную, кольцевая развязка, которая позволяет выехать в различные микрорайоны города). 50 метров автобусная остановка 60 км до г. Печоры (Псковской области) Псково-Печерский монастырь. 30 км от Псковского озера 60 км от государственной границы 800 м до Ж/Д станции Псков, направление поездов : Псков - Москва (фирменный поезд) Псков - Санкт-Петербург, Дизель-Электричка Транзитные поезда по направлениям: Рига,</p>	Продается земля в исторической части Пскова, под застройку малоэтажного жилого квартала бизнес-класса. Есть проект.	<p>Во дворе дома находящегося по адресу Михайловская 1, в проходном месте в котором расположены такие сетевые магазины как магнит, пятёрочка и Дикси. В данный момент, на участке возможно размещение торгового центра на 400м2, и парковки.</p> <p>Альтернативным вариантом использования может быть размещение коттеджа. Возможно изменение разрешенного вида использования земельного участка в собственности. Выровнен и отсыпан Идеальный круглогодичный подъезд со стороны улиц михайловская, байкова и западная.</p> <p>По периметру хороший забор из металлопрофиля. Электричество 220/380 Газ по границе участка(есть техусловия и мощности) Канализация на участке. Скважина на участке. Все остальные коммуникации по границе участка</p>

		<p>Таллинн, Вильнюс, города Европы 3 км до ж/д станции Псков - Товарная (Октябрьские Железные Дороги, участок Псков С.Петербург, один из основных транспортно-грузовых участков) 1.5 км до автовокзала Псков 4 км до аэропорта Псков (аэропорт действующий, сообщение Псков- Москва (Домодедово) 287 км до г. Санкт- Петербург 200 км до г. Рига 280 км до г. Таллинн Транспортная доступность: 15 км от Трассы Санкт-Петербург (Федеральная Дорога М-20) . три выезда на трассу 15 км от трассы Псков - Таллинн, Рига Коммуникации Возможные Технические Условия подключения коммуникаций к земельному участку: газораспределительная подстанция высокого давления для промышленного использования 50-100 метров от участка вода: - подключение к МУП Псковводоканал в административно- бытовом корпусе и далее от него по всем объектам - бурение скважины на участке (в использовании земельного участка нет ограничений) электричество: - имеется трансформаторная подстанция на участке, 2 трансформатора по 1000 кВА каждый и в резерве трансформатор на 600 кВА. канализация: канализация в городские сети ливневая канализация в городские сети. ✦ Звоните-приезжайте , влюбляйтесь , все решается за столом переговоров , все договоренности будут достигнуты....</p>		
Функциональное назначение	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения
Обременения		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коммуникации	По границе	Электричество	По границе	Канализация и водоснабжение
Площадь	1 674	20 679	28 000	2 600

, кв.м.				
Цена предложения, руб.		221 999 999	200 000 000	12 400 000
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		10735,52875	7142,86	4769,23

Краткая характеристика объектов – аналогов.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	
Местоположение	Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковая, 3,80 км
Источник		https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://pskov.cian.ru/sale/commercial/177833609/	https://realty.ya.ru/offer/2263438363777321216/
Имущественные права		Собственность	собственность	Собственность
Описание	Земельный участок общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.	<p>🌟 ОЧЕНЬ АКТУАЛЬНО В НАШЕ ВРЕМЯ! Можно сделать собственное производство любого назначения 🌟!!! Или построить элитное жильё в самом сердце Пскова 🌟!!! Продаётся участок в самом центре города Пскова 20679 кв м..! Со всеми коммуникациями, на территории действующее производство, большие площади, цеха, можно использовать под любые цели!!! Участок в собственности, обременений нет! Можно использовать под застройку!!! Прекрасная возможность сделать центр города Пскова красивее и уютнее!!!!</p> <p>🌟 Местоположение участка- прямая видимость исторического архитектурного памятника крепостная стена окольного города, памятник Вечный огонь, Центральный парк отдыха. 500 метров до набережной реки Великая, наличие городского пляжа. Пересечение трех городских центральных дорог (ул. Советская, Яна Фабрициуса, Кузнецкая с переходом в Юбилейную, кольцевая развязка, которая позволяет выехать в различные микрорайоны города).</p>	Продается земля в исторической части Пскова, под застройку малоэтажного жилого квартала бизнес-класса. Есть проект.	<p>Во дворе дома находящегося по адресу Михайловская 1, в проходном месте в котором расположены такие сетевые магазины как магнит, пятёрочка и Дикси. В данный момент, на участке возможно размещение торгового центра на 400м2, и парковки.</p> <p>Альтернативным вариантом использования может быть размещение коттеджа. Возможно изменение разрешенного вида использования земельного участка в собственности. Выровнен и отсыпан Идеальный круглогодичный подъезд со стороны улиц михайловская, байкова и западная.</p> <p>По периметру хороший забор из металлопрофиля.</p> <p>Электричество 220/380 Газ по границе участка(есть техусловия и мощности) Канализация на участке. Скважина на участке. Все остальные коммуникации по границе участка</p>

		<p>50 метров автобусная остановка 60 км до г. Печоры (Псковской области) Псково-Печерский монастырь. 30 км от Псковского озера 60 км от государственной границы 800 м до Ж/Д станции Псков, направление поездов : Псков - Москва (фирменный поезд) Псков - Санкт-Петербург, Дизель-Электричка Транзитные поезда по направлениям: Рига, Таллинн, Вильнюс, города Европы 3 км до ж/д станции Псков - Товарная (Октябрьские Железные Дороги, участок Псков С.Петербург, один из основных транспортно-грузовых участков) 1.5 км до автовокзала Псков 4 км до аэропорта Псков (аэропорт действующий, сообщение Псков- Москва (Домодедово) 287 км до г. Санкт- Петербург 200 км до г. Рига 280 км до г. Таллинн Транспортная доступность: 15 км от Трассы Санкт-Петербург (Федеральная Дорога М-20) . три выезда на трассу 15 км от трассы Псков - Таллинн, Рига Коммуникации Возможные Технические Условия подключения коммуникаций к земельному участку: газораспределительная подстанция высокого давления для промышленного использования 50-100 метров от участка вода: - подключение к МУП Псковводоканал в административно- бытовом корпусе и далее от него по всем объектам - бурение скважины на участке (в использовании земельного участка нет ограничений) электричество: - имеется трансформаторная подстанция на участке, 2 трансформатора по 1000 кВА каждый и в резерве трансформатор на 600 кВА. канализация: канализация в городские сети ливневая канализация в городские сети. ✦ Звоните-приезжайте , влюбляйтесь , все</p>		
--	--	---	--	--

		решается за столом переговоров , все договоренности будут достигнуты....		
Функциональное назначение	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения
Обременения		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коммуникации	По границе	Электричество	По границе	Канализация и водоснабжение
Площадь, кв.м.	39 118	20 679	28 000	2 600
Цена предложения, руб.		221 999 999	200 000 000	12 400 000
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		10735,52875	7142,86	4769,23

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – все объекты имеют назначение под коммерческую застройку.

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
---------------	----------------	------------------	------------------	------------------

Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество "Областная больница"	Местоположение	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковая, 3,80 км
	Источник	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://realty.ya.ru/offer/2263438363777321216/
собственность	Имущественные права	Собственность	собственность	собственность
земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	Функциональное назначение	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения
Отсутствуют	Обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
По границе	Коммуникации	Электричество	По границе	Канализация и водоснабжение
1 674	Площадь, кв.м	20 679	28 000	2 600
	Общая стоимость, руб.	221 999 999	200 000 000	12 400 000
	стоимость за 1 кв. м., руб.	10735,52875	7142,857143	4769,230769
Внесение корректировок				
	Корректировка на уторговывание	0,92	0,92	0,92
собственность	Имущественные права	Собственность	собственность	собственность
	Корректировка	1	1	1
	Условие продажи (предложения)	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
	Корректировка	1	1	1
	Время продажи	февр.23	февр.23	февр.23
	Корректировка	1	1	1
земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	Функциональное назначение	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку
Для строительства торгового комплекса		под коммерческую застройку	под застройку малоэтажного жилого квартала бизнес-класса	для размещения торгового центра на 400м2, и парковки. Альтернативным вариантом использования может быть размещение коттеджа.
0,98		0,98	1	0,98
	Корректировка на	1	0,98	1

	функциональное назначение			
Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество "Областная больница"	Местоположение	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковая, 3,80 км
Многоквартирная жилая застройка		Центр города	Центр города	Многоквартирная жилая застройка
0,73		1	1	0,73
	Корректировка на местоположение	0,73000	0,73000	1,00000
1 674	Площадь, кв.м	20 679	28 000	2 600
	Корректировка на Размер (площадь)	1,32	1,38	1
По границе	Коммуникации	Электричество	По границе	Канализация и водоснабжение
	Итоговая корректировка на наличие коммуникаций	0,94	1	0,95
	Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв. м., руб.	8 978	6 488	4 176
Рыночная стоимость земельного участка за 1 кв.м., руб.		6 547		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		10 960 510		

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б	Местоположение	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковая, 3,80 км
	Источник	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_promnaznacheniya_2491162009?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://realty.ya.ru/offer/2263438363777321216/
собственность	Имущественные права	Собственность	собственность	собственность

земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	Функциональное назначение	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения	земли населенных пунктов, под коммерческого назначения
Отсутствуют	Обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
По границе	Коммуникации	Электричество	По границе	Канализация и водоснабжение
39 118	Площадь, кв.м	20 679	28 000	2 600
	Общая стоимость, руб.	221 999 999	200 000 000	12 400 000
	стоимость за 1 кв. м., руб.	10735,52875	7142,857143	4769,230769
Внесение корректировок				
	Корректировка на уторговывание	0,92	0,92	0,92
собственность	Имущественные права	Собственность	собственность	собственность
	Корректировка	1	1	1
	Условие продажи (предложения)	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
	Корректировка	1	1	1
	Время продажи	февр.23	февр.23	февр.23
	Корректировка	1	1	1
земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	Функциональное назначение	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку
Для строительства торгового комплекса		под средне этажную жилую и административно-деловую застройку.	под застройку малоэтажного жилого квартала бизнес-класса	для размещения торгового центра на 400м2, и парковки. Альтернативным вариантом использования может быть размещение коттеджа.
0,98		0,98	1	0,98
	Корректировка на функциональное назначение	1	0,98	1
Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886	Местоположение	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковая, 3,80 км
Многоквартирная жилая застройка		Центр города	Центр города	Многоквартирная жилая застройка
0,73		1	1	0,73
	Корректировка на местоположение	0,73000	0,73000	1,00000

39 118	Площадь, кв.м	20 679	28 000	2 600
	Корректировка на Размер (площадь)	0,95	1	0,72
По границе	Коммуникации	Электричество	По границе	Канализация и водоснабжение
	Итоговая корректировка на наличие коммуникаций	0,94	1	0,95
	Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв. м., руб.	6 462	4 701	3 007
Рыночная стоимость земельного участка за 1 кв.м., руб.		4 723		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		184 766 839		

Описание вносимых корректировок
Корректировка на уторговывание (торг)⁸

Под корректировкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

Скидка на торг при продаже земельных участков под смешанную коммерческую застройку принимается в размере 0,92 - среднее значение интервала.

Корректировка на площадь

На основании статистических данных представленных в издании: «Справочник оценщика недвижимости корректирующий коэффициент площади объекта оценки и объектов-аналогов составляет: ⁹

Таблица 33

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций¹⁰

Корректировка на наличие коммуникаций, учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных коммуникаций.

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Пояснения к выбору корректировок на коммуникации:

1. При наличии ТУ на подключение коммуникаций, корректировка берется по минимальному значению.

⁹Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Нижний Новгород. Октябрь 2020. Авторы Лейфер Л.А.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

2. Корректировка на наличие или отсутствие коммуникаций у аналогов вводится, используя минимальное значение из диапазона, если в объявлении указано, что коммуникации проходят непосредственно по границе участка и, используя среднее значение, при отсутствии информации о коммуникациях в объявлении (предполагая, что необходимо подведение коммуникаций).

3. При наличии (отсутствии) у аналога только части коммуникаций из п. «остальное» оценщик вводит корректировку на уровне минимального значения из предложенного в таблице диапазона.

Объект оценки	Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
По границе	Коммуникации	Электричество	По границе	Канализация и водоснабжение
	Итоговая корректировка на наличие коммуникаций	0,94=1/1,06	1	0,95=1/(1,02*1,03)

Корректировка на местоположение

Справочник оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

Объект оценки	Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886	Местоположение	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковная, 3,80 км
Многоквартирная жилая застройка		Центр города	Центр города	Многоквартирная жилая застройка
0,73		1	1	0,73
	Корректировка на местоположение	0,73000	0,73000	1,00000

Объект оценки	Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество "Областная больница"	Местоположение	Псковская область, Псков, Советская ул. р-н Центр	Псковская область, Псков, Советская ул., 51	Псков, улица Байкова, 7 ж/д ст. Полковная, 3,80 км
Многоквартирная жилая застройка		Центр города	Центр города	Многоквартирная жилая застройка
0,73		1	1	0,73
	Корректировка на местоположение	0,73000	0,73000	1,00000

Корректировка на назначение¹¹

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	0,63	1,37	0,98
Жилая застройка	Размещение многоквартирных домов; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания			1

¹¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3060-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

	жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома			
--	---	--	--	--

Объект оценки	Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	Функциональное назначение	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку
Для строительства торгового комплекса		под средне этажную жилую и административно- деловую застройку.	под застройку малозэтажного жилого квартала бизнес-класса	для размещения торгового центра на 400м2, и парковки. Альтернативным вариантом использования может быть размещение коттеджа.
	0,98		0,98	1
	Корректировка на функциональное назначение	1	0,98	1

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость. Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. Учитывая разброс полученных значений скорректированных цен предложений, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее значение скорректированных цен.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Применяя различные подходы к оценке *рыночной стоимости права собственности* земельных участков, Оценщик пришел к следующим результатам:

Наименование	Результат ЗП, руб.	Результат СП, руб.	Результат ДП, руб.
Земельный участок, общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	Не применялся	10 960 510	Не применялся
Земельный участок, общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.	Не применялся	184 766 839	Не применялся

При оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки использовался только сравнительный подход, в данном случае сравнительный подход весьма адекватно отражает вероятную стоимость прав на объекты оценки, и им присваивается весовой коэффициент, равный 1.

17. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Базой для расчета ликвидационной стоимости является рыночная стоимость объекта оценки. В основе определения и рыночной, и ликвидационной стоимости лежит меновая стоимость, а не стоимость в пользовании. Для определения меновой стоимости объект оценки рассматривается как реализуемой на открытом рынке, в условиях конкуренции, когда стороны хорошо осведомлены об объекте. С точки зрения Стандартов оценки, отличительным признаком ликвидационной стоимости от рыночной, является меньший от аналогичных объектов период экспозиции.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки выполнен выше, в главе «Согласование результатов». Расчет ликвидационной стоимости выполнен на основании расчета рыночной стоимости, а также на основании метода предоставленного в Справочник оценщика недвижимости -2017 г. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.

1. **Определение рыночной стоимости объекта оценки**, соответствующей стандартным условиям продажи и типичному времени экспозиции, традиционным методом и подходами в рамках отчета об оценке.

2. **Определение типичного срока экспозиции (Т)**, то есть типичного времени с момента размещения предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершение сделки.

3. **Определение ограниченного срока экспозиции (Тл)**, то есть времени характерного для ускоренной (вынужденной) продажи. Ограниченный срок экспозиции (Тл) указывается в Задании на оценку, исходя из требований банка.

4. **Определение безразмерных параметров (a,b)** на основе данных предельным скидкам и предельным наценкам

$$a=1-d$$

$$b=1+f$$

Где:

d- предельная скидка, взятая из Справочника и выраженная в долях;

f- предельная наценка, взятая из Справочника и выраженная в долях.

5. **Расчет безразмерного времени t по формуле:**

$$T = Tл / T$$

Где:

T- типичный срок экспозиции, отвечающий стандартной продаже в условиях конкурентного рынка.

Tл- Ограниченный срок экспозиции, характерный для ускоренной продажи.

6. **Расчет параметра G исходя из указанных параметров a и b по формуле:**

$$G = (b-1)/(1-a)$$

7. **Расчет коэффициента I**, то есть коэффициента ликвидности, характеризующего вынужденное снижение цены продажи по отношению к рыночной стоимости, обеспечивающее

продажу объекта за требуемое время, более короткое, чем время продажи в стандартных условиях. Коэффициент l рассчитывается по формуле:

$$L = bt + aG/t + G$$

8. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки по формуле:

$$V_{л} = V * l$$

$V_{л}$ - ликвидационная стоимость объекта оценки.

V - рыночная стоимость объекта оценки

l - коэффициент ликвидности

Типичный срок экспозиции. Средний срок экспозиции для земельных участков торгово-офисного назначения – 7 месяцев.

Ограниченный срок экспозиции. По данным, предоставленным Заказчиком ограниченный срок экспозиции составляет 1 месяц.

Определение безразмерных параметров (a,b)

$$a = 1 - d$$

$$b = 1 + f$$

Где:

d - предельная скидка, взятая из Справочника и выраженная в долях;

f - предельная наценка, взятая из Справочника и выраженная в долях.

Коэффициент предельной скидки¹²

Класс объектов	Значение предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Земельные участки торгово-офисного назначения	21%	19%	22%

Коэффициент предельной наценки¹³

Класс объектов	Значение предельных наценок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Земельные участки торгово-офисного назначения	24%	23%	26%

$$a = 1 - 21\% = 0,79$$

$$b = 1 + 24\% = 1,24$$

Определение безразмерного времени t:

$$T = T_{л}/T$$

$$T = 1/7 = 0,14,$$

¹² Справочник оценщика недвижимости -2017 г. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфер Л.А., г. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больницаНовгород, 2017 г.

¹³ Справочник оценщика недвижимости -2017 г. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфер Л.А., г. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больницаНовгород, 2017 г.

Определение параметра G исходя из указанных параметров a и b по формуле:

$$G = (b-1)/(1-a)$$

$$G = (1,24-1)/(1-0,79) = 1,14$$

Определение коэффициента L Коэффициент L рассчитывается по формуле:

$$L = bt+aG/t+G$$

$$L = (1,24*0,14+0,79*1,14)/(0,14+1,14) = 0,84$$

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Коэффициент L	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	10 960 510	0,84	9 198 266
Земельный участок, общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.88б. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.	184 766 839	0,84	155 059 796

**Директор
ООО «Консалтинг-Спектр»**

/ _____ /

Стенякина О.А.

Специалист-оценщик

/ _____ /

Мартынова Э.В.

18. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:

Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Рыночная стоимость объектов недвижимости, руб.	Ликвидационная стоимость объектов недвижимости, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 1 674,0 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070108:48.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, г. Псков, Садоводческое некоммерческое товарищество «Областная больница	10 960 510	9 198 266
2	Земельный участок, общей площадью 39 118,0 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886. Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0070109:73.	Псковская область, г. Псков, пр-кт Рижский, д.886	184 766 839	155 059 796

Директор

ООО «Консалтинг-Спектр»

/ _____ /

Стенякина О.А.

Специалист-оценщик

/ _____ /

Мартынова Э.В.

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

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последредакции).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.
3. Земельный кодекс РФ, одобрен Советом Федерации 10.10.2001г.
4. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» №137-ФЗ от 25.10.2001г.
5. Федеральный стандарт оценки №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
6. Федеральный стандарт оценки №2 «Виды стоимости (ФСО II)»
7. Федеральный стандарт оценки №3 «Процесс оценки (ФСО III)»
8. Федеральный стандарт оценки №4 «Задание на оценку (ФСО IV)»
9. Федеральный стандарт оценки №5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)"
10. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
11. МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ ГОСТ 7.32 – 2001, принятый Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (отчет Технического секретариата № 19 от 26 мая 2001 года).
12. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997г.
13. Высшая школа приватизации и предпринимательства (Кафедра оценки собственности) «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Москва, 1997г.
14. Черняк А. В. «Оценка городской недвижимости», г. Москва, 1996г.
15. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.
16. «Оценка недвижимости», Генри С. Харрисон, Москва, 1994г.
17. Коростылев С. П. «Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие», М. 1998г.
18. «Оценка устаревания и Наиболее Эффективного Использования недвижимости», Александров В.Т., СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.: ил.
19. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости» / Учеб. пособие / Под общ. ред. академика РААСН С.Н. Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура – С», 2007. – 352 с., ил.
20. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Нижний Новгород. Октябрь 2020. Авторы Лейфер Л.А.
21. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород. Октябрь 2020. Авторы Лейфер Л.А.

**20. ПРИЛОЖЕНИЕ 1- «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

05.09.2022г.

№ КУВИ-001/2022-153621284

На основании запроса от 05.09.2022, поступившего на рассмотрение 05.09.2022, сообщаем, что правообладателю ООО "Псков-Молл"; ИНН: 6027114292; ОГРН: 1086027004865., в период с 01.01.2019 по 05.09.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	60:27:0070108:48
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства торгового комплекса
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Псковская, г. Псков, снт Областная больница.
		Площадь:	1674
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.08.2008
		номер государственной регистрации:	60-60-01/030/2008-621
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 02.08.2008
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	60:27:0070108:48-60/033/2022-1
	1.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	60-60-01/044/2014-516
	1.3.3	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	60-60-01/038/2014-076

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	60:27:0070109:73	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства торгового комплекса	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Псковская, г. Псков, пр-кт Рижский, дом 88-Б.	
		Площадь:	39118 +/- 139	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.08.2008	
		номер государственной регистрации:	60-60-01/030/2008-622	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 02.08.2008	
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	60:27:0070109:73-60/033/2022-1
		2.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	60-60-01/044/2014-518
2.3.3	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	60-60-01/038/2014-077		
3	Получатель выписки		Вдовин Олег Федорович	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**21. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**

Недвижимость в Пскове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Пскове > Советская улица
26 окт. 17:07 843 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 2,8 га

Псковская область, Псков, Советская ул., 51 На карте

В избранное Сравнить Добавить заметку Показать фото



7 фото

2.8 га Категория: Участок поселений

Продается земля в исторической части Пскова, под застройку малозатяжного жилого квартала бизнес-класса. Есть проект.

Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

200 000 000 ₽ 71 428 572 ₽ за га

Показать телефон

Написать

ID 15453284



Открыть сайт

Участок 2 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 200 сот.

Расположение

Псковская область, Псков, Советская ул.
r-n Центр

Описание

ОЧЕНЬ АКТУАЛЬНО В НАШЕ ВРЕМЯ! Можно сделать собственное производство любого назначения !!! Или построить элитное жилье в самом сердце Пскова !!!
Продается участок в самом центре города Пскова 20679 кв.м. 1 Со всеми коммуникациями, на территории действующее производство. Большие площади, цеха, можно использовать под любые цели!!! Участок в собственности, обременений нет! Можно использовать под застройку!!! Превращена возможность сделать центр города Пскова красивее и уютнее!!! Местоположение участка: привлекательность исторического архитектурного памятника крепостная стена окольного города, памятник Вечный огонь, Центральный парк отдыха.

500 метров до набережной реки Волкова, наличие городского пляжа.

Пересечение трех городских центральных дорог (ул. Советская, Яна Фабрициуса, Кузнечная с перекрестком в Юбилейную, кольцевая развязка, которая позволяет выехать в различные микрорайоны города).

50 метров автобусная остановка

60 м до с. Печеры (Псковской области) Псково-Печерский монастырь.

30 м от Псковского озера

60 м от государственной границы

800 м до ЖД станции Псков, направление поезда:

Псков - Москва (фирменный поезд)

Псков - Санкт-Петербург, Дзель - Электричка

221 999 999 ₽

1 100 000 ₽ за сотку или предложите свою цену

Показать телефон

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь!

Ещё продать? Три участка?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Рейтинг

Завершено 10 объявлений

Документы проверены

Подписаться на продавца



**22. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И
ФОТОФИКСАЦИИ»**



Фото 1. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 2. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 3. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 4. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 5. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 6. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 7. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 8. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 9. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 10. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 11. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 12. Земельный участок кадастровый №60:27:0070108:48



Фото 13. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 14. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 15. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 16. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 17. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 18. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 19. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 20. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 21. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 22. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 23. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 24. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 25. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 26. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 27. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 28. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 29. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 30. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 31. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73



Фото 32. Земельный участок кадастровый №60:27:0070109:73

23. ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА»



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Мартынова Элеонора Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 524308184509

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

20 апреля 2015 года, регистрационный № 009445

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0002729 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023290-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мартыновой Элеоноре Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

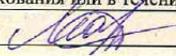
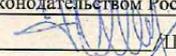
АО «СПИДОН», Москва, 2021 г., «Ф» ТЭ № 404

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11
 тел.: 8(495)727-07-07

**ПОЛИС № ПОО-0011487107 от «06» июня 2022г.
 СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна		
Адрес регистрации:	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
Паспортные данные:	Паспорт серия 2212 №914912, кем выдан: ОУФМС России по Нижегородской области в городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
ИНН:	524308184509		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	30 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,06%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	18 000 (Восемнадцать тысяч) руб. 00 коп.		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.	16 200 (Шестнадцать тысяч двести) руб. 00 коп.	
По страхованию финансовых рисков	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 коп.	1 800 (Одна тысяча восемьсот) руб. 00 коп.	
По одному страховому случаю:	30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. «01» июля 2022г. до 24 ч. 00 мин. «30» июня 2023г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2022 г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования. Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (несумысленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности. 9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования. 9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.			

Страхователь  /Мартынова Э.В. Страховщик  /Пибаев Ю.В.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 21.06.2021 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p><i>Мартынова Э.В.</i> /Мартынова Э.В.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p><i>Шибасев Ю.В.</i> Шибасев Ю.В.</p> <p>МП</p> 
--	---

Страхователь *Мартынова Э.В.* /Мартынова Э.В. Страховщик *Шибасев Ю.В.* /Шибасев Ю.В.