



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru



Утверждаю
Генеральный директор
Гарбузов И.Г.

ОТЧЕТ № 115 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:

Земельный участок площадью 2 500 м², категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная

ЗАКАЗЧИК	Валуева Алена Владимировна
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Псковская Фондовая Компания»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	30 ноября 2020 г.
ДАТА ОЦЕНКИ	23 ноября 2020 г.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

РАЗДЕЛ 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
РАЗДЕЛ 2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
РАЗДЕЛ 3 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	4
РАЗДЕЛ 4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
РАЗДЕЛ 5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
РАЗДЕЛ 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
РАЗДЕЛ 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
РАЗДЕЛ 8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
РАЗДЕЛ 9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
РАЗДЕЛ 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
РАЗДЕЛ 11 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	59
ПРИЛОЖЕНИЯ	60



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 115 от 23 ноября 2020 г. оценщик ООО «Псковская Фондовая Компания» произвел расчет рыночной стоимости земельного участка с учетом связанного с ним права собственности:

Объект права:

Земельный участок площадью 2 500 м² кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства

Субъект права: Валуева Алена Владимировна

Дата оценки: 23 ноября 2020 г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта. Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений.

Оценка выполнена в соответствии с:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. № 298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. № 299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г., № 611.
- ✓ Стандарты Ассоциации СРО «НКСО»;
- ✓ Стандарты СРО «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

Описание объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Псковская Фондовая Компания» не проводило аудиторскую и иную проверку представленной Заказчиком информации, используемой в данном отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Основываясь на фактах, расчетах и профессиональных знаниях, произведенных исследований и доступной нам информации, оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость земельного участка, определенная по состоянию на 23 ноября 2020 г. с применением сравнительного подхода, округленно без учета НДС¹ составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок площадью 2 500 м ² , категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная	130 000

Генеральный директор ООО «Псковская Фондовая Компания»  И.Г. Гарбузов

¹ В соответствии гл. 21, ст. 146 п.2 налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

РАЗДЕЛ 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТ (-ТЫ) ОЦЕНКИ СОСТАВ ОБЪЕКТА (ОВ) ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ	Земельный участок площадью 2 500 м ² , категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная
ТИП ОБЪЕКТА (ОВ) ОЦЕНКИ	Недвижимое имущество: один земельный участок
ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТ(-ОВ) ОЦЕНКИ	Право собственности
ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА (ОВ)ОЦЕНКИ	Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 660-АЖ № 906710, выданное 22.11.2012 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 18.10.2012 № 60/401/12-73329
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Для принятия управленческих решений Ограничений нет
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ПРЕПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости объекта оценки
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость. Представлена в виде точного значения.
ОГРАНИЧЕНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЯ	Не зарегистрированы
ДАТА ОЦЕНКИ	23 ноября 2020 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	30 ноября 2020 г.
ДОПУЩЕНИЯ	Представлены в Разделе 3 и по тексту Отчета об оценке
ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ С ЦЕЛЬЮ ИДЕНТИФИКАЦИИ ОБЪЕКТА	Осмотр объекта оценки не проводился ввиду отсутствия доступа

РАЗДЕЛ 2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. № 298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. № 299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г., № 611.
- ✓ Стандарты Ассоциации СРО «НКСО»;
- ✓ Стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков».

РАЗДЕЛ 3 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

1. Информация, предоставленная заказчиком и собственником имущества (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.
2. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, считаются



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

- достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому указывает в отчете ссылки на источники информации.
3. Оценщик делает допущение об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 4. Пунктом 8 ФСО №1 установлено, что «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».
 5. Оценщик считает возможным использовать данные из документов, составленных после даты оценки, поскольку они описывают параметры, актуальные на дату оценки. Таким образом, оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена из допущения, что все основные характеристики, указанные в представленных Оценщику документах, актуальны на дату оценки.
 6. Делается допущение о том, что собственник управляет своим имуществом, рационально и компетентно.
 7. Выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволят принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
 8. Настоящий отчет составлен в краткой повествовательной форме. В отчете приведены основные результаты аналитической работы оценщика. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным.
 9. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
 - Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
 - При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).
 10. Заказчик принимает условие избавить оценщика от расходов и материальной ответственности происходящих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.
 11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены, если не указано иное.
 12. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования с оценщиком. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

13. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
15. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.
16. Полученная в результате расчетов рыночная стоимость объекта(ов) оценки является вероятностной величиной.
17. Учитывая, что любая исходная информация для расчетов базируется на принципе усреднения, Оценщиком введено округление по Подходам и Общему согласованию в размере не более 5%.
18. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
19. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана без учета НДС². В соответствии гл. 21, ст. 146 п.2 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.
20. При отсутствии активного рынка часть корректировок вводится с использованием справочных данных. В том числе применены данные Справочника оценщика недвижимости - 2018, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 год, «Земельные участки» (далее «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки»),
21. Использование справочных сведений, изданных после даты оценки, само по себе не свидетельствует об учете при определении рыночной стоимости каких-либо фактических обстоятельств, имевших место после даты оценки» (постановление Третьего ААС от 31.05.2013г. по делу № А33-15859/2010-17д.)
22. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Прочие допущения изложены по тексту Отчета об оценке.

РАЗДЕЛ 4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	
ЗАКАЗЧИК <i>ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ</i>	Валуева Алена Владимировна паспорт: 5815 213906 Выдан: 29.06.2015 Отделом УФМС России по Псковской области в г. Пскове, к.п. 600-002
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ ПО МЕСТУ ПРЕБЫВАНИЯ	Зарегистрирован по адресу: г. Псков, ул. Коммунальная, д. 72, кв. 208
ОЦЕНЩИК	
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	180000, Россия, г. Псков, ул. Советская 20

² НДС – налог на добавленную стоимость



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

ОЦЕНЩИК	Шабловская Наталья Викторовна - Номер контактного телефона: 8(8112)72-18-86. - Почтовый адрес: 180000, г. Псков, ул. Советская, 20. Член СРО НП «НКСО» в реестре за № 02123 Г. МОСКВА, 09 февраля 2012г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005804-1 от 16 марта 2018г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16 марта 2021г. Страховая ответственность Оценщика перед третьими лицами застрахована Страховой Акционерной компанией «ИНГОССТРАХ» (полис №433-705-035203/20 от 08.05.2019г., сроком с 12.05.2020г. по 11.05.2021г.). Лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей.
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	Оценщик: -не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; -не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика; -вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, что негативно повлияло на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не установлено; -размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ДОГОВОР	ООО «ПСКОВСКАЯ ФОНДОВАЯ КОМПАНИЯ» Местонахождение: 180000, Россия, г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40. ИНН 6027112440 КПП 602701001 р/с 40702810694690000031 в Северо-Западном филиале ПАО Росбанк г. Санкт-Петербург к/с 30101810100000000778 тел. (8112)72-18-86, www.pskovocenka.ru , info@pskovocenka.ru Генеральный директор: Гарбузов Игнат Георгиевич
СВЕДЕНИЯ О ДОГОВОРЕ СТРАХОВАНИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ДОГОВОР	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности: выдан ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Полис № № S9925/776/00004/20. Срок действия с 13 марта 2020 года по 12 марта 2021 года включительно.
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	ООО «ПСКОВСКАЯ ФОНДОВАЯ КОМПАНИЯ»: -не имеет имущественных интересов в объекте оценки; -не является аффилированным лицом заказчика; -размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
ДАННЫЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ	Не привлекались



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ				
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (-ОВ) ОЦЕНКИ		Договор оказания услуг по оценке между Заказчиком и Исполнителем № 115 от 23 ноября 2020 г.		
5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ				
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА (ОВ) ОЦЕНКИ		Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная		
ТИП ОБЪЕКТА (ОВ) ОЦЕНКИ		Недвижимое имущество: один земельный участок		
ОБЪЕКТ (-Ы) ОЦЕНКИ И ИХ ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА		Земельный участок площадью 2 500 м ² , кадастровый номер 60:18:0050604:85, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства		
5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ				
№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)		
		Результаты в рамках затратного подхода	Результаты в рамках сравнительного подхода	Результаты в рамках доходного подхода
1	Земельный участок площадью 2 500 м ² , кадастровый номер 60:18:0050604:85, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства	Не применялся	132 733	Не применялся
5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РУБ. БЕЗ НДС (ОКРУГЛЕННО)	Земельного участка площадью 2 500 м ² , кадастровый номер 60:18:0050604:85, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства	130 000		
5.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ				
Согласно ст. 12 Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. ³ Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений. Возможные границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, определена в пределах +/- 20 ⁴ (округленно) % от полученной расчетным путем рыночной стоимости.				

³ Глава 2 ст. 12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности» в текущей редакции.

⁴ Для целей настоящей оценки уровень существенности изменения итоговой величины стоимости объекта оценки принят согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ:

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

РАЗДЕЛ 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Месторасположение объекта оценки

6.1.1 Глобальное месторасположение⁵

Оцениваемый участок расположен на землях населенных пунктов в Псковской области, на территории Псковского района ⁶

6.1.1.1 Общие сведения о Псковской области⁷

Псковская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Административный центр — город Псков.

Псковская область граничит с Ленинградской, Новгородской, Тверской и Смоленской областями, Белоруссией, а также со странами Европейского союза — Эстонией и Латвией. Один из двух субъектов Федерации, граничащий с тремя государствами (второй — Республика Алтай, граничащий с Казахстаном, Китаем и Монголией).

Территорию Псковской области пересекают Федеральные автомагистрали М9 (Москва — Ржев — Великие Луки — Рига) и М20 (Санкт-Петербург — Псков — Невель — Витебск).

Численность населения области по данным Росстата составляет 646 374

. Плотность населения — 11,67 чел./км². Городское население — 70,5 %.

В силу ряда причин область на протяжении последних трёх четвертей XX века испытала и продолжает испытывать интенсивную депопуляцию, связанную с оттоком молодежи и, как результат, старением и естественной убылью населения.

Административно-территориальное устройство

Административно-территориальное устройство

Городские округа

№

Герб

Городской округ

I



г. Великие Луки

II



г. Псков

Муниципальные районы

№	Флаг	Муниципальный район	Административный центр	Площадь, км ²
1		<u>Бежаницкий район</u>	пгт <u>Бежаницы</u>	3 535
2		<u>Великолукский район</u>	г. <u>Великие Луки</u>	2 960
3		<u>Гдовский район</u>	г. <u>Гдов</u>	3 391
4		<u>Дедовичский район</u>	пгт <u>Дедовичи</u>	2 188
5		<u>Дновский район</u>	г. <u>Дно</u>	1 194
6		<u>Красногородский район</u>	пгт <u>Красногородск</u>	1 320
7		<u>Куньинский район</u>	пгт <u>Кунья</u>	2 621

⁵ wikipedia.org/wiki/, http://gov.karelia.ru

⁶ Свидетельства о государственной регистрации права собственности

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

№	Флаг	Муниципальный район	Административный центр	Площадь, км ²
8		<u>Локнянский район</u>	пгт <u>Локня</u>	2 412
9		<u>Невельский район</u>	г. <u>Невель</u>	2 690
10		<u>Новоржевский район</u>	г. <u>Новоржев</u>	1 682
11		<u>Новосокольнический район</u>	г. <u>Новосокольники</u>	1 616
12		<u>Опочецкий район</u>	г. <u>Опочка</u>	2 029
13		<u>Островский район</u>	г. <u>Остров</u>	2 436
14		<u>Палкинский район</u>	пгт <u>Палкино</u>	1 191
15		<u>Печорский район</u>	г. <u>Печоры</u>	1 251
16		<u>Плюсский район</u>	пгт <u>Плюсса</u>	2 767
17		<u>Порховский район</u>	г. <u>Порхов</u>	3 190
18		<u>Псковский район</u>	г. <u>Псков</u>	3 622
19		<u>Пустошкинский район</u>	г. <u>Пустошка</u>	1 874
20		<u>Пушкиногорский район</u>	пгт <u>Пушкинские Горы</u>	1 059
21		<u>Пыталовский район</u>	г. <u>Пыталово</u>	1 111
22		<u>Себежский район</u>	г. <u>Себеж</u>	3 072
23		<u>Струго-Красненский район</u>	пгт <u>Струги Красные</u>	3 090
24		<u>Усвятский район</u>	пгт <u>Усвяты</u>	1 106

Крупнейшим налогоплательщиком области является ГП ПО «Псковпассажиравтотранс».

Промышленность

Псковская ГРЭС (430 МВт, 121 Гкал/час, природный газ)

Малые ГЭС Псковской области (3 МВт)

Великолукский локомотиворемонтный завод

Завод Автоэлектроарматура

Псковэлектросвар

Сельское хозяйство

Аграрный сектор является важнейшей сферой экономики области. Доминирующие отрасли сельскохозяйственного производства — молочное и мясное животноводство, птицеводство, производство овощей и картофеля. Более 70 % хозяйств области занимается производством молока.

В области функционирует более 560 сельскохозяйственных предприятий различных организационно-правовых форм, 1264 крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей, личных подсобных хозяйств — более 205 тысяч.

Транспорт

Протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием (включая ведомственные дороги по крупным и средним организациям) — 10,5 тыс. км. Основные автомобильные дороги:

М20 «Псков» (Заплюсье, Псков, Остров, Опочка, Пустошка и Невель)

М9 «Балтия» (Кунья, Великие Луки, Новосокольники, Идрица и Себеж)

Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет 1,1 тыс. км. Все железнодорожные линии неэлектрофицированные (на тепловозной тяге) и



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

преимущественно однопутные. Основные линии:

Санкт-Петербург — Псков — Пыталово — Резекне — Даугавпилс — Вильнюс (через Плюссу, Струги Красные и Остров)

Санкт-Петербург — Дно — Витебск (через Бежаницы, Локню, Новосokolьники и Невель)

Москва — Ржев — Великие Луки — Рига (через Кунью, Новосokolьники, Пустошку, Идрицу и Себеж)

Внутренних водных судоходных путей насчитывается 503 км. Из них судоходные трассы Чудско-Псковского озера — 403 км. Судоходны и притоки озера: Великая на 34 километра, Желча на 31 км, Чёрная на 18 км и небольшие участки по другим притокам. Действует рыболовный флот, большое количество рыболовных баз.

В Пскове открыт международный аэропорт Псков («Кресты») для среднемагистральных пассажирских и грузовых самолетов с полным весом до 250 тонн, на 2013 год осуществляются рейсы в Москву и Санкт-Петербург. Не действует аэропорт Великие Луки.

Основные транспортные узлы Псков, Великие Луки и Пустошка.

6.1.2 Локальное расположение объекта оценки

Перечень документов

- Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 660-АЖ № 906710, выданное 22.11.2012
- Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 18.10.2012 № 60/401/12-73329

Схема расположения участка с кадастровым номером 60:18:0050604:85 на публичной кадастровой карте Росреестра

60:18:0050604:85

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	60:18:0050604:85
Кадастровый квартал:	60:18:0050604
Статус:	Учтенный
Адрес:	Псковская область, р-н Псковский, СП "Ериховская волость", д. Ерихово, ул. Школьная
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	683 600 руб.
Дата определения КС:	01.02.2016
Дата внесения сведений о КС:	16.12.2016
Дата утверждения КС:	03.12.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	2 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
По документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства

Плн: 8/Разрешено 2010-0220 | Разрешено: естественный состав



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

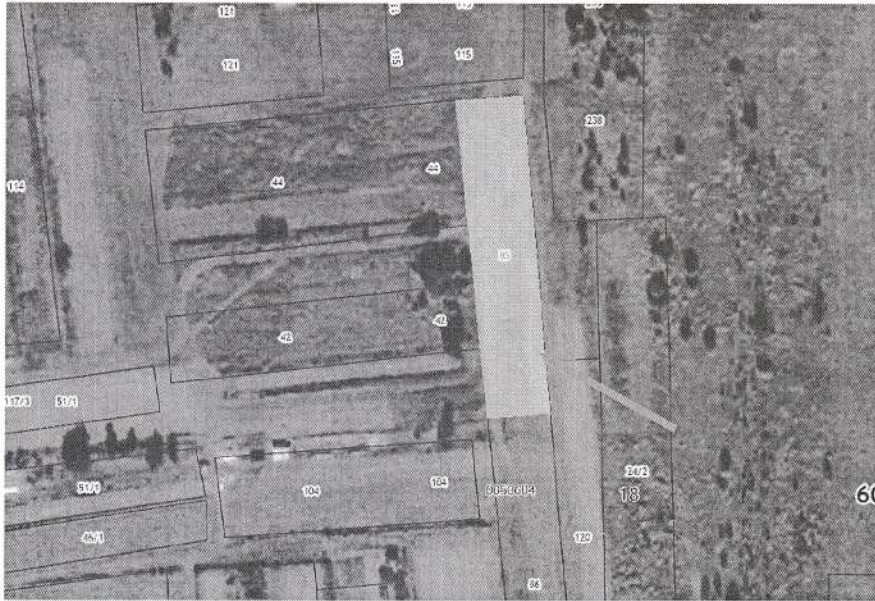


Рисунок 1. Вид земельного участка на кадастровой карте

rosreestr.gov.ru/portal/portal_services/online_request/lot/p/z1/pVBNk4twEP01PWeD1OgtVcd2bLV-fYYLEzIGcCAwMsm0_74jOLEX9d9M

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	60:18:0050604:85
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	18.10.2012
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь:	2500
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	683600
Дата определения стоимости:	01.02.2016
Дата внесения стоимости:	16.12.2016
Дата утверждения стоимости:	03.12.2016
Адрес (местоположение):	Псковская область, р-н Псковский, СП "Ершовская волость", д Ершово, ул Школьная
Дата обновления информации:	18.05.2018
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 60-60-01/091/2012-414 от 22.11.2012 (Собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Рисунок 2. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

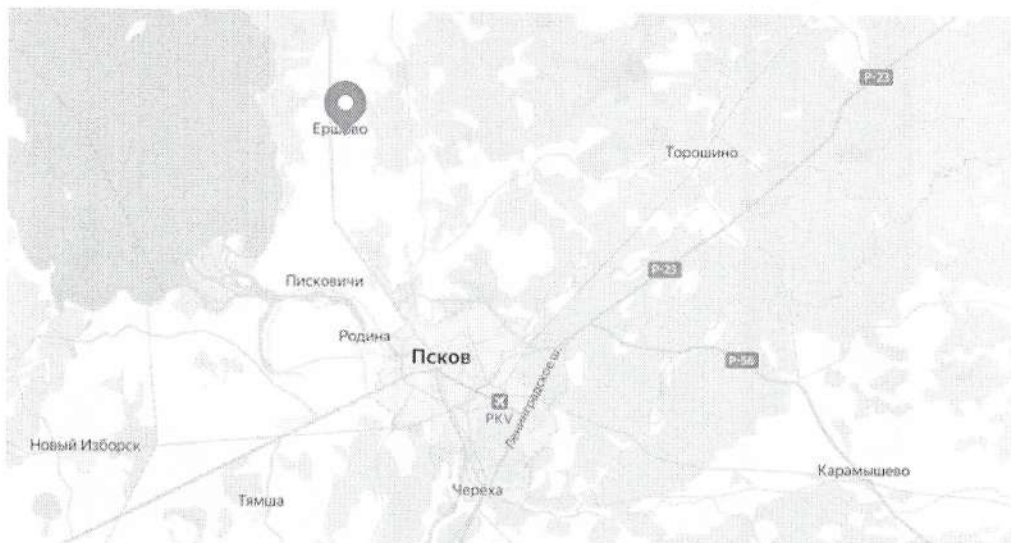


Рисунок 3. Местоположение земельного участка

Ершо́во — деревня в Псковском районе Псковской области России. Административный центр Ершовской волости Псковского района. Численность населения – 538 чел. (по данным на 2010 год).

Расположена недалеко от берега Псковского озера в 20 км к северо-западу от Пскова на автодороге Псков—Гдов.

Оцениваемый объект находится в зоне жилой застройки.

Земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. На земельном участке строения отсутствуют.

Ниже приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки, составленные на основании предоставленных Заказчиком документов. Копии документов представлены в Приложении №4 к Отчету об оценке.

6.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Ниже приведены количественные и качественные характеристики объектов оценки, составленные на основании предоставленных Заказчиком документов.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Адрес, характеристика района расположения объектов оценки представлена в Таблице 1.
Юридическое описание объектов оценки представлено в Таблице 1.

Таблица 1

Адрес (идентификация объекта)	Земельный участок площадью 2 500 м ² кадастровый номер 60:18:0050604:85
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объект(-ов) оценки Реквизиты собственника	Право собственности Субъект права: Валуева Алена Владимировна паспорт: серия 5815 213906 Выдан: 29.06.2015 Отделом УФМС России по Псковской области в г. Пскове, к.п. 600-002 Зарегистрирован по адресу: Г. Псков, ул. Коммунальная, д. 72, кв. 208
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 660-АЖ № 906710, выданное 22.11.2012 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 18.10.2012 № 60/401/12-73329
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер участка	60:18:0050604:85
Площадь земельного участка, кв.м	2 500
Текущее использование	не используется
Обременения, ограничения	не зарегистрированы
Кадастровая стоимость, руб. ⁸	683 600 руб.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены Заказчиком

Физические характеристики объекта представлены в Таблице 2.

Таблица 2

Форма участка	прямоугольная
Рельеф	Спокойный
Состояние участка	Не разработан
Доступные инженерные коммуникации	Имеется возможность подключения: электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения
Наличие объектов капитального строительства ⁹	не застроен

При описании использованы: Задание на оценку, информация, подтвержденная документами, предоставленными Заказчиком.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ №1 ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ №4 ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

РАЗДЕЛ 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, и его анализ

Исходя из требований ФСО № 7 п. 11 (д), часть 2, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Согласно требованиям ФСО № 7 «Оценка недвижимости» п. 10, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды

⁸ Данные Публичной кадастровой карты

⁹ Данные Публичной кадастровой карты и Свидетельства о государственной регистрации права серии 60АЖ 627108 от 07.06.2010



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации все земли по целевому назначению подвергаются делению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

1. Земли населенных пунктов;
2. Земли населённых пунктов (до 2007 года – земли поселений);
3. Земли промышленности;
4. Земли особо охраняемых территорий;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

В соответствии со ст. 83 Земельного кодекса России земли населенных пунктов — это участки, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. При этом, в силу п. 3 ст. 84 ЗК РФ, Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Земельный участок расположен в Псковском районе Псковской области.

Однако, группировка, которая традиционно сложилась на вторичном рынке земли и отражает спрос и предложения рыночных отношений, несколько иная, вернее более обобщенная. На рынке земельных участков категории «земли населенных пунктов» на дату оценки сложилась следующая сегментация, представленная в таблице ниже.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Таблица 3

Наименование	Назначение
Земельные участки	Для ИЖС (индивидуального жилищного строительства)
	Для (ЛПХ) ведения личного подсобного хозяйства
	Под коммерческую застройку (торговые и офисные здания, гостиницы, павильоны)
	Под производственно-складскую застройку (шиномонтаж, автостоянка, атосервис, производство, склады)
	Для строительства АЗС и придорожного комплекса

Вывод: учитывая местоположение участка и вид разрешённого использования объект оценки можно отнести к сегменту рынка «Для (ЛПХ) ведения личного подсобного хозяйства».

Наиболее вероятными пользователями в данном сегменте являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, а так же физические лица.

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

7.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,9 млрд.долл.США на 18.09.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

Пандемия и мировой экономический кризис обострили как международные, так и внутренние проблемы всех стран мира: разгораются санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, нарастает социальное и имущественное расслоение, во многих странах растёт недовольство властью, подогреваемое иностранными спецслужбами. Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-август 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020, к 1 полуг. 2019)	48 605,8	-3,4
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6 916,6	-4,0
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,5
Продукция сельского хозяйства	2 979,5	+4,2
Строительство (объем СМР в действовавших ценах)	5 432,6	-0,5
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	40,0	-5,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	3 530,2	-6,2
в том числе, железнодорожного транспорта	1 664,6	-4,0
трубопроводного	1 625,1	-8,6
Оборот розничной торговли	21 028,2	-5,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	5 570,5	-19,8
Оборот общественного питания	814,9	-24,0
Внешнеторговый оборот (январь-июль 2020, млрд.долл.США)	310 190	-17,8
в том числе: экспорт товаров	180 883	-23,8
импорт товаров	129 307	-7,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июль:		
номинальная, рублей	50 145	+6,4
реальная		+2,9
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,7
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам августа 2020 года (г/г)		+3,6

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июль 2020г., млрд руб.	5 370,2	-41,1
Доля убыточных организаций (январь-июль 2020)	34,3 %	+11,4
Просроченная кредиторская задолженность на конец июля 2020 г.	4 284,9 (7,7% от общей кред.задолж)	+11,6
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09.2020 г., трлн руб.	42,9	+12,9
Кредиты физическим лицам на 1.09.2020 г., трлн. руб.	18,7	+13,2
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля: доходы, млрд руб.	21 013,6	-6,6
расходы	22 278,9	+17,6
Золотовалютные резервы на 25.09.2020	580,7	+9,2

Выводы и перспективы российской экономики

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля,



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.¹⁰

¹⁰ Источник: Ассоциация «СтатРиелт», сайт: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovcenka.ru

7.2.2. Анализ социально-экономической обстановки в Псковской области

	Январь-август 2020	Январь-август 2020 в % к январю-августу 2019	Август 2020	В % к		Справочно январь-август 2019 в % к январю-августу 2018
				августу 2019	июлю 2020	
Оборот организаций (в действующих ценах), млн рублей	279121,2	97,1	35952,1	95,5	101,1	109,6
Индекс промышленного производства ¹⁾		100,1		92,7	99,7	104,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	12582,4	71,3	3991,4	162,0	в 2,0 р.	92,8
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности ²⁾ , млн т-км	457,6	96,7	57,2	100,3	88,8	91,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	82071,9	100,4	11500,0	101,3	97,5	104,5
Оборот общественного питания, млн рублей	3678,5	91,5	558,7	98,9	108,8	113,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	17065,3	87,3	2148,8	88,5	105,6	98,7
Индекс потребительских цен		103,4 ³⁾		103,5	100,1	102,2 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾		100,3		106,9	103,9	104,2
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ⁵⁾ , тыс. человек	12,3	в 4,7 р.	12,3	в 4,7 р.	105,4	92,7

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

³⁾ Август 2020 в % к декабрю 2019.

⁴⁾ Август 2019 в % к декабрю 2018.

⁵⁾ По данным Комитета по труду и занятости Псковской области.

Рисунок 4. Основные экономические и социальные показатели

Промышленность является базовым направлением развития экономики области и одним из основных источников формирования бюджета. Промышленное производство области в основном сосредоточено в городах Псков и Великие Луки, 7 районов области имеют достаточно развитые промышленные предприятия (Дедовичский, Дновский, Невельский, Островский, Печорский, Порховский и Псковский).

Ведущими обрабатывающими производствами в Псковской области являются: производство пищевых продуктов, включая напитки, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство машин и оборудования, производство прочих неметаллических минеральных продуктов, текстильное и швейное производство.

Обрабатывающие производства в Псковской области представлены следующими видами экономической деятельности:



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

- производство пищевых продуктов, включая напитки;
- текстильное и швейное производство;
- производство кожи, изделий из кожи и производство обуви;
- обработка древесины и производство изделий из дерева;
- целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность;
- производство резиновых и пластмассовых изделий;
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов;
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий;
- производство машин и оборудования;
- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования;
- производство транспортных средств и оборудования;
- прочие производства.

Предприятия области производят электродвигатели, реле для автомобильного транспорта, высоковольтную аппаратуру и изоляторы, трансформаторные подстанции, кабельную продукцию, радиоизмерительную аппаратуру, аппаратуру связи, конденсаторы, сварочное оборудование, погрузочно-разгрузочное оборудование для лесозаготовительных работ, машины комбинированные дорожные, комплекс машин для капитального ремонта трубопроводов, торговое и холодильное оборудование. Наибольший удельный вес в производстве пищевых продуктов занимает мясопереработка.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2020 года к уровню января-августа 2019 года составил 100,1 процента, в августе 2020 года к уровню августа 2019 года – 92,7 процента, к уровню июля 2020 года – 99,7 процента.

Сельское хозяйство

Продолжается уборка урожая сельскохозяйственных культур. По состоянию на 1 сентября 2020 года в хозяйствах всех категорий намолочено, по расчетам, 111,9 тыс. тонн зерна в первоначально-оприходованном весе, накопано 53,4 тыс. тонн картофеля, собрано 11,3 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

С одного гектара убранной площади в хозяйствах всех категорий намолочено 41,2 центнера зерна (в первоначально-оприходованном весе), накопано 131,2 центнера картофеля, собрано 167,6 центнера овощей открытого грунта.

Зерна намолочено по сравнению с аналогичной датой предыдущего года на 9 процентов меньше, картофеля накопано меньше на 0,1 процента, овощей собрано на 1,6 процента меньше.

Животноводство

На конец августа 2020 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 67,2 тыс. голов, из него коров – 32,2 тыс., свиней – 1401,8 тыс., овец и коз – 33 тыс. голов.

По сравнению с аналогичной датой предыдущего года сократилось поголовье крупного рогатого скота на 3,8 процента, коров – на 5,3 процента, овец и коз – на 8,5 процента, увеличилось поголовье свиней на 7,3 процента. В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 12,7 процента поголовья крупного рогатого скота, 0,1 процента свиней, 81,8 процента овец и коз (на конец августа 2019 года - соответственно 13%, 0,2% и 78,1%).

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-августе 2020 года составил 12582,4 млн рублей, или 71,3 процента к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в августе 2020 года составил 11500 млн рублей, или 101,3 процента (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 года – 82071,9 млн рублей, или 100,4 процента.

Потребительские цены

В августе 2020 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1 процента, в том числе на продовольственные товары – 99,8, непродовольственные товары – 100,4, услуги – 100,1 процента.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, вызванные сезонными или административными факторами, в августе 2020 года составил 100,5 процента (в августе 2019 года – 100,04%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Псковской области в конце августа 2020 года составила 15785,44 рубля и снизилась по сравнению с предыдущим месяцем на 0,2 процента (в августе 2019 года – на 0,9%). В августе 2020 года цены на продовольственные товары снизились на 0,2 процента (в августе 2019 года – на 1,0%).

Финансовые результаты деятельности организаций

За январь-июнь 2020 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил +4754,4 млн рублей (154 организации получили прибыль в размере 6646,4 млн рублей и 119 организаций имели убыток на сумму 1892,0 млн рублей).

Вывод: Экономические преимущества и недостатки. Псковская область не располагает запасами полезных ископаемых (кроме торфа), имеет неплодородные почвы, испытывает острый дефицит электроэнергии. Значительные площади сельскохозяйственных угодий позволяют развивать производство мясомолочной продукции.

Основные отрасли промышленности. Ведущее место в промышленности Псковской области занимает машиностроение, в том числе электротехническая промышленность, производство оборудования для химической и текстильной промышленности, торфодобывающих машин предприятия радиоэлектронной промышленности. Кроме того, в области развиты легкая, пищевая, деревообрабатывающая промышленность; производство стройматериалов.

Сельское хозяйство. Аграрный сектор является важной сферой экономики области. По данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 года в области 562 сельскохозяйственных организации различных организационно-правовых форм (в том числе подсобные хозяйства несельскохозяйственных организаций), 1264 крестьянских (фермерских) хозяйства (включая индивидуальных предпринимателей). Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 1110 тыс. га, или 20% всех земель области, пашня – 543 тыс. га, или 10%. В сельском хозяйстве преобладает молочное и мясное животноводство, растениеводство специализируется на выращивании кормовых культур.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг области – 3В2, что означает незначительный потенциал, умеренный риск. В инвестиционном рейтинге регионов область занимает 60-е место по инвестиционному риску и 65-е по инвестиционному потенциалу (2013 год). Наименьший инвестиционный риск – экологический, наибольший – управленческий. Наибольший инвестиционный потенциал – природно-ресурсный.

7.2.3. Социально-экономическое положение Псковского района

Псковский район располагается на северо-западе Псковской области, в бассейне нижнего течения реки Великой по берегам Псковского озера. Общая земельная площадь района составляет 3,6 тыс. кв. км. Наибольшая протяженность с севера на юг — 90 км, с запада на восток — 60 км.

Промышленность

- ✓ Основные налогоплательщики Псковского района
- ✓ ООО «Племрепродуктор «Назия»
- ✓ ЗАО «Агрофирама «Победа»
- ✓ ООО «ПсковАгроИнвест»
- ✓ СПК (колхоз) «Передовик»
- ✓ МП Псковского района «Коммунальные услуги»
- ✓ ООО «БалтФиш плюс»
- ✓ ПО «Карамышевский хлебокомбинат»



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Транспортная инфраструктура

Отмечается хорошая транспортная освоенность территории муниципального образования «Псковский район». По территории района проходят железнодорожные и автомобильные трассы федерального и областного значения, связывающие Прибалтику с Россией и Северо-запад России с Белоруссией и Украиной. Имеются железнодорожные станции, находящиеся непосредственно в многонаселенных пунктах района: Карамышево, Торошино, Черёха, Моглино.

Проходит большая сеть автомобильных дорог, связывающих г. Псков с населёнными пунктами района. Сеть автомобильных дорог района составляет 1695,45 км и складывается из автомобильных дорог регионального значения протяженностью 688,3 км, паспортизированных автомобильных дорог местного значения 1007,145 км: в границах района – 432,2 км и в границах населенных пунктов 574,95 км.

Со всеми волостями имеется автобусное сообщение.

Жилищно-коммунальное хозяйство

В настоящее время на территории Псковского района работают предприятия жилищно-коммунального хозяйства в сфере предоставления жилищных услуг (ООО «УК ЖКХ Псковского района», ООО «УК «Жилуслуги», ООО «УО «Борисовичи», ООО «УО «Десятка Завеличье», ООО «УК ПсковЖилСервис», ООО «УК «Родина», ООО «ГУЖФ») и в сфере предоставления коммунальных услуг (МП «Комуслуги»; СПК колхоз «Передовик»; ООО «Газпром теплоэнерго Псков»; ООО «А2 Энергия»; МП г. Пскова «Горводоканал»), которые обслуживают всю территорию муниципального образования.

Ввод в действие общей площади жилых домов в 2015 году составил 64580 кв.м. Уровень обеспеченности населения жилищным фондом в среднем по району достаточно высокий – 36 кв.м/чел. В целом по муниципальному району жилищный фонд представлен почти на 40 % индивидуальными жилыми домами, на 60 % - многоквартирными жилыми домами. Официально зарегистрированного ветхого и аварийного жилищного фонда нет.

Сельское хозяйство

В состав агропромышленного комплекса по состоянию на 01.01.2016 года входят 10 сельскохозяйственных предприятий и 22 крестьянских (фермерских) хозяйства, 14325 ЛПХ.

Выручка сельхозпредприятий за 2015 год составила 4,2 млрд. рублей, что на 11 % больше 2014 года, чистая прибыль увеличилась на 43 % и составила 269,6 млн. рублей.

Валовый сбор зерна составил 18,1 тыс. тонн (в два раза больше 2014 года), при урожайности 41,4 ц/га.

Сельхозтоваропроизводители произвели картофеля 3,8 тыс. тонн, овощей открытого грунта – 2,3 тыс. тонн и овощей защищенного грунта – 1,7 тыс. тонн.

В 2015 году произведено 20,7 тыс. тонн молока и 38,0 тыс. тонн мяса. Надой на одну корову составил 6268 кг. (+ 138 кг. к 2014 году).

В текущем году сельхозтоваропроизводители приобрели 43 единицы сельхозтехники на сумму 66,9 млн. рублей.

Рыночная инфраструктура

В муниципальном образовании «Псковский район», по данным на 01.01.2016, осуществляют деятельность порядка 1556 субъектов малого и среднего предпринимательства, что на 3,5% больше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Положительная динамика количества субъектов МСП свидетельствует о наличии благоприятных условий для развития бизнеса на территории муниципального образования.

Свыше 45 процентов из числа субъектов малого и среднего предпринимательства заняты в сфере оптовой и розничной торговли, 8,4 процента – в строительстве, 7,4 процента – в промышленном производстве, 7,6 процента – в транспортной отрасли и связи и 31,6 прочие услуги.

На территории района осуществляют торговую деятельность 115 магазинов, 59 павильонов, 17 киосков. Федеральная сеть представлена 16 магазинами, региональная



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

сеть представлена магазинами Псковского райпо, Бизон, Великолукского мясокомбината, Магазинами ТМ «Деревня Соловьи».

Оборот розничной торговли в 2015 году составил 2240,3 млн. руб., что на 21,2% больше уровня прошлого года.

Бюджет Псковского района в 2015 году: общий объем доходов составил 390 млн 142 тыс рублей; объем расходов идентичен.

Общий объем доходов бюджета района на 2016 год запланирован в сумме 308 млн 712 тыс рублей и на 2017 год - в сумме 307 млн 576 тыс рублей. Общий объем расходов на 2016 год в сумме 308 млн 712 тыс рублей и на 2017 год - в сумме 307 млн 576 тыс рублей.

Вывод: Псковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Псковской области России.

Административный центр — город Псков, который в район не входит, образуя самостоятельное муниципальное образование «город Псков» со статусом городского округа.

Благоприятное влияние на развитие инвестиционной деятельности оказывает географическое положение: Псковский район расположен в центральной части области. Граничит с 6-ю районами. Имеет водную границу с Эстонией. Географически окружает областной центр – г. Псков. Такое расположение предполагает свой положительный эффект: возможность тесного сотрудничества предприятий района с предприятиями г. Пскова; возможность создания туристических предприятий, с одной стороны, в непосредственной близости от исторических достопримечательностей г.Пскова и, с другой стороны, в живописных местах вне города (например, на берегу Псковского озера и реки Великой); это близкие рынки сбыта сельскохозяйственной продукции; возможность быстрой доставки людей и грузов в соседние регионы.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

7.3.1 Анализ рынка земельных участков Псковской области.

Земельный фонд Псковской области.¹¹

Распределение земельного фонда по категориям земель.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Рынок земли – средство перераспределения земель между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения, обеспечивающее:

- передачу прав на земельные участки от одного лица к другому;
- установление равновесных цен на землю в различных регионах;
- связь между собственниками недвижимости и покупателями с помощью экономической мотивации;

- распределение пространства между конкурирующими вариантами использования земель и субъектами рынка.

Рынок земли как саморегулирующая система включает 7 основных элементов: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры. Зависимость между ними представлена на рисунке.

¹¹ [http://to60.rosreestr.ru/upload/to60/files/ДОКЛАД об использовании земель области в 2012 году.doc](http://to60.rosreestr.ru/upload/to60/files/ДОКЛАД_об_использовании_земель_области_в_2012_году.doc)



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru



Рисунок 5. Общая система рынка земли

В соответствии со ст. 7 земельного кодекса РФ, выделяются следующие категории земельных участков:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Структура земель по категориям Северо-Западного Федерального Округа по состоянию на 1 января 2011 года представлена следующим образом¹²:

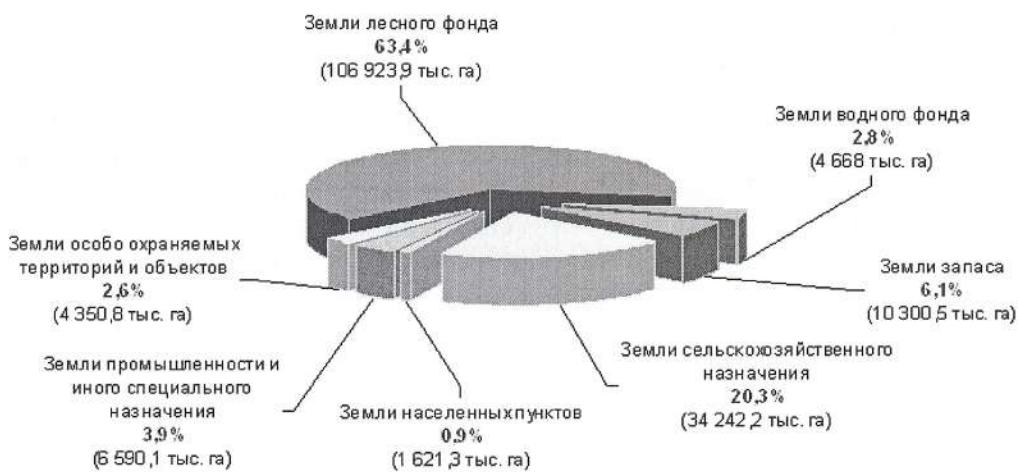


Рисунок 6. Структура земельного фонда СЗФО по категориям земель

¹² Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, сайт: http://www.rosreestr.ru/upload/www/files/1_szfo_kategor.JPG



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Действующие в Российской Федерации нормативные правовые документы дают собственнику земли право осуществлять основные виды сделок с земельными участками. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, другими правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации собственники правомочны сдавать участки в аренду, продавать, дарить, отдавать в залог и т.д.

Рынок земли формируется вокруг областных центров, и самые высокие цены на землю складываются в областных центрах и прилегающих к ним районах. Цены на незастроенные земельные участки значительно варьируют в зависимости от спроса и предложения, местоположения, целевого использования и других показателей. Однако информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Как правило, цены на землю в договорах занижены или же использована нормативная цена земли, а также используются законодательно установленные ценовые нормы при выкупе земельных участков в процессе их приватизации.

В настоящее время в Псковской области рынок купли-продажи земельных участков ещё недостаточно развит и по этой причине заявленные предложения продаж «лихорадит». Коммерческая аренда земельных участков в области не распространена.

Основными покупателями земельных участков, являются простые граждане, у них же земельные участки на сегодняшний день находятся в пользовании.

Землями населенных пунктов (ст. 83 Земельного кодекса) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ):

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учётом особенностей её расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Существенным фактором является категория земель. Земельные участки, находящиеся в свободном обороте у частных лиц и задействованные под строительство, выделяются на землях двух категорий: земли населённых пунктов, и земли сельхоз назначения.

Распределение земель населенных пунктов.

В эту категорию включены земли, расположенные в пределах городской и поселковой черты, а также в границы сельских населенных пунктов, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов.

По всем городским населенным пунктам области установлена черта населенных пунктов. По сельским населенным пунктам черта сельских населенных пунктов не установлена, и их площадь вычислена в пределах фактической застройки, включая примыкающие к домам приусадебные участки. Земли, расположенные за чертой населенных пунктов, после предоставления в ведение органов местного самоуправления, остаются в категориях земель, в составе которых они находились прежде. В ходе земельной реформы 90-х годов при перераспределении земель земли передавались в ведение сельских волостей. И имелись случаи,



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

когда эти земли были включены в состав сельских населенных пунктов.

Территории городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов занимают на 1 января 2013 года 270,2 тыс. га или 4,9% земельного фонда области. Площадь земель данной категории увеличилась по сравнению с прошлым годом на 0,4 тыс. га в результате перевода из земель сельскохозяйственного назначения и изменения административных границ.

По мере проведения инвентаризации земель уточнялись площади территории городов и поселков по их составу. По уточненным данным в структуре земель населенных пунктов преобладают площади сельскохозяйственных угодий – 167,6 тыс. га. (62%), лесные площади – 20,2 тыс. га (7,5%), земли застройки – 19,1 тыс. га (7,0%), под дорогами, площадями, улицами – 16,3 тыс. га (6,0%), а также древесно-кустарниковые насаждения – 33 тыс. га (12,2%).

В пределах черты городских населенных пунктов значительные площади заняты сельскохозяйственными угодьями – 13,5 тыс. га (28,7%), лесной и кустарниковой растительностью – 11,3 тыс. га (24 %), под застройкой – 11,2 тыс. га (23,8%).

В сельских населенных пунктах преобладают сельскохозяйственные угодья – 154,1 тыс. га (70 %), лесная и кустарниковая растительность – 41,9 тыс. га (19%), земли застройки – 7,9 тыс. га (3,6 %).

Объект оценки имеет категорию: земли населенных пунктов.

В соответствии со ст. 83 Земельного кодекса России земли населенных пунктов — это участки, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. При этом, в силу п. 3 ст. 84 ЗК РФ, Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

7.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками сельскохозяйственного назначения в Псковской области.

Критерии поиска, результаты анализа

Критерии поиска:

Тип объекта: не застроенный земельный участок;

Категория: земли населенных пунктов;

Возможное разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства;

Передаваемое при совершении сделки право: собственность, аренда

Расположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость

Дата предложения/сделки: 23 ноября 2020 г.

В деревне Ершово были выявлены следующие предложения о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

pskov.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok-pskovskaya-oblast-pskovskiy-rayon-ershovo-0154248/

Купить ▾ Участок ▾ От любого владельца ▾ Цена: от до Площади: от до сот. От собственника

Псковская область Город, адрес, метро, район, ж/д, шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сортировка

Псковская область Псковский район, д. Ершово

Купить земельный участок в деревне Ершово Псковского района

Найдено 3 объявления По умолчанию На карте

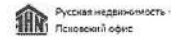


Участок, 25 сот., ИЖС

Псковская область, Псковский район, д. Ершово

190 000 Р

д. Ершово, участок 25 сот. газ через дорогу, эл. столб рядом с участком. Есть 4.5 га на продажу, 1 км от Ершово. Цена 60т.



+7 981 350 52...

Скачать фото



Участок, 25 сот.

Псковская область, Псковский район, д. Ершово, Школьная ул.

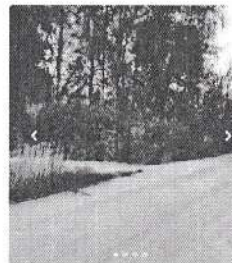
180 000 Р

Срочно продан в д. Ершово на улице школьной участок 25 соток под строительство дома, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства. Участок в собственности, не аренда. Электричество и газ проходит по границе участка. Населенный пункт большой есть школа, садик, магазины, недалеко от участка администрация волости. Проведены все кадастровые работы. Кадастровый номер: 60:16:0050605:95. Недалеко Псковское озеро. Я владелец, не агентво. Продан земельный участок в деревне Ершово Псковского...

ID 15436604

+7 981 350 60...

3 из 3



Участок, 35 сот., ИЖС

Псковская область, Псковский район, д. Ершово

280 000 Р

Участок 35 соток, ровный, прямоугольной формы в деревне Ершово Псковского района, хорошее транспортное сообщение с городом - 15 км, асфальтированный подъезд, 30 метров от дороги. Участок под индивидуальное жилищное строительство, в собственности. Электрический столб на соседнем участке в 50 м, газовая ветка в 200 м, (подключение газа 35 тысяч руб.). В деревне расположена школа, детский сад, почта, магазины, автобусная остановка в 200 м, озеро 3 км, кадастровый номер 60:16:0050602:48. Земельный участок в деревне...

ID 15726965

+7 911 690 53...



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

www.avito.ru/pskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

Объявления по запросу «ершово» в Псковской области 11

Все категории

Недвижимость

Земельные участки

Дома, дачи, коттеджи

Купить

Снять

Цена

Цена от

до, руб.

Все

Частные

Агентства

Показать 11 объявлений



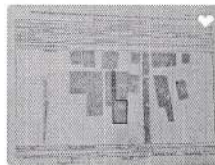
Участок 9 сот. (ИЖС)
160 000 руб
д. Ершово
11 часов назад



Участок 35 сот. (ИЖС)
280 000 руб
д. Ершово
7 часов назад



Участок 7 сот. (ИЖС)
64 000 руб
д. Ершово
5 дней назад



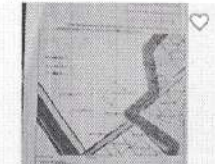
Участок 28 сот. (ИЖС)
180 000 руб
д. Ершово



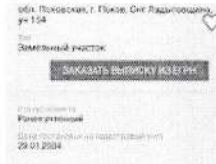
Участок 55 сот. (ИЖС)
740 000 руб
д. Ершово



Участок 15 сот. (ИЖС)
300 000 руб
д. Ершово



Участок 15 сот. (ИЖС)
250 000 руб
д. Солонково
2 недели назад



Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)
45 000 руб
Псков
3 недели назад



Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)
47 000 руб
Псков



Участок 15 сот. (ИЖС)
150 000 руб
пос. Западная
2 недели назад



Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)
50 000 руб
д. Крсково
3 недели назад



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

multilisting.ru/ru-ru/pskovskiy/di-erishovo/raja-land-lot

Продажа земельных участков в деревне Ершово в районе Псковском

Я хочу: [купить](#) [снять](#) [посуточно](#) [жильё](#) [квартиру](#) [дом](#) [комнату](#) [участок](#) [коммерческую](#) [гараж](#)

место: [д Ершово](#) [цена](#) [от](#) [до](#) [₽](#) [без посредников](#) [тип](#) [инкс](#) [сл](#) [сады](#) [прим](#) [п/ооим](#) [площадь участка](#) [от](#) [до](#) [сот](#)

[форма во тексту или pdf](#) [Найти](#)

VICHY SLOW AGE **Вичи -10%** **2 614 руб.** **2 353 руб.** [КУПИТЬ](#)

Найдено 25 объявлений

р-н Псковский, недалеко д Ершово, продажа земельных участков

	Земля 28.0 сот 180 000 ₽ ул Остенская, Псков Продаю 2 земельных участка по 28 соток (можно по отдельности). Псковский р-н, Ершовская волость, д. Малая остенка. 13 км от города. 3 км до...	✓ собственник Показать телефон	☆
	Земля 15.0 сот 300 000 ₽ ул Механизаторов, Псков Продаю земельный участок 15 соток под индивидуальное жилищное строительство. Расположен участок на территории Ершовской волости, в 1..	✓ собственник Показать телефон	☆
	Земля 55.0 сот 740 000 ₽ Псков Продается земельный участок в Псковском районе (д. Ершово) Площадь - 59 соток, рельеф плоский, подъезд хороший. Расположен на удалении 300 м...	✓ собственник Показать телефон	☆
	Земля 40.0 сот 300 000 ₽ Псков продам долю в участке 8/9, это почти весь участок. Участок инкс с очень ветхим домом (под инкс), крепким сараем, из бута. Свет на участке, газ по...	✓ собственник Показать телефон	☆
	Земля 25.0 сот 500 000 ₽ деревня Псков Продаю 25 соток в центре деревни, есть 3л. Столб на границе участка, не далеко идёт линия газификации с возможным подключением	✓ собственник Показать телефон	☆
	Земля 15.0 сот 180 000 ₽ Псков Продам участок сухой, ровной, свет на участке, рядом газовая ветка от трассы до участка 600метров, отдельный подъезд к участку, Торг уместен!	✓ собственник Показать телефон	☆



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

После выбора аналогов и сбора информации следует этап выбора единицы сравнения.

Оценщик обладает информацией для расчета: известна общая площадь для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Вывод: за единицу сравнения в данном случае целесообразно выбрать стоимость предложения 1 квадратного метра общей площади земельного участка. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Обоснование выбора объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

С целью выявления аналогов объекта оценки был проанализированы сделки и рынок предложений земельных участков из сегмента рынка объекта оценки на дату проведения оценки (см. п. 7.3.2).

Из выборки были исключены земельные участки, отличные от объекта оценки по категории, с минимальным и максимальным значениями стоимости 1 кв.м площадей, аналоги с недостатком информации.

В расчете рыночной стоимости объекта оценки принимают участие земельные участки с разрешенным использованием как ЛПХ, так и ИЖС.

На землях, предназначенных для ИЖС, в зависимости от вида разрешенного использования, допустимо:

- ✓ строить дома, предназначенные для проживания одной семьи и имеющие не более 3 этажей;
- ✓ возводить дополнительные постройки (бани, гаражи, сараи и так далее);
- ✓ выращивать садовые и овощные культуры для личных нужд;
- ✓ разводить домашних животных так же для личных нужд.

На землях ИЖС запрещается:

- ✓ вести сельскохозяйственную деятельность с коммерческой целью;
- ✓ размещать объекты промышленного назначения;
- ✓ производить и реализовать ритуальные принадлежности.

На землях ЛПХ разрешается:

- ✓ вести сельскохозяйственную деятельность и переработку овощей для личных нужд
- ✓ реализовывать часть выращенной/переработанной продукции
- ✓ возводить дома и иные постройки, необходимые для обработки земли (если земля расположена в черте населенного пункта)
- ✓ разводить скот для личных нужд

На землях ЛПХ запрещается:

- ✓ для ведения коммерческой деятельности
- ✓ для строительства объектов промышленного назначения

Таким образом, особых различий между земельными участками ИЖС и ЛПХ не выявлено.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

Характеристики объектов аналогов представлены в таблице ниже. Более подробная информация представлена в Разделе 7 «Анализ рынка» и Приложении №2 к Отчету об оценке:



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovospenka.ru

Таблица 3 Характеристики объектов-аналогов и объектов оценки

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	21.10.2020	15.11.2020	02.11.2020	22.11.2020	05.10.2020	15.11.2020
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	Псковская область, р-н Псковский, д. Ершово, ул. Малая Остенка	обл. Псковская, р-н Псковский, волость Ершовская, д. Заледильные	Псковская область, р-н Псковский, д. Ершово	Псковская область, р-н Псковский, д. Ершово	Псковская область, р-н Псковский, д. Ершово, ул. Школьная	Псковская область, р-н Псковский, д. Малая Остенка
Цена продажи/предложения, руб.	180 000	150 000	180 000	190 000	280 000	150 000
Общая площадь участка, кв. м	2 800	1 500	2 500	2 500	3 500	3 200
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.	64,29	100,00	72,00	76,00	80,00	46,88
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ЛПХ	Для индивидуальной жилой застройки	ЛПХ	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
Электроснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Газоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Водоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Наличие водоёма	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_izhs_2035836624	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2041075404	https://pskov.cian.ru/sale/suburban/215462791/	https://pskov.cian.ru/sale/suburban/225760908/	https://dom.mirkvartir.ru/250508479/	https://dom.mirkvartir.ru/235231098/



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован метод корректировок. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка жилой недвижимости Псковской области (см. п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**), консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости в области рынка жилой недвижимости Псковской области, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права: в данном случае все объекты-аналоги предлагаются в собственность, как и оцениваемый земельный участок, который предоставляется на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка (время продажи): корректировке подлежат различия в ценах продаж/ предложений. В данном случае все объекты-аналоги на момент оценки выставлены на продажу, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки: данная корректировка требуется для всех объектов-аналогов, т.к. они находятся на стадии предложения. В данном случае размер корректировки на уторгование определен в размере среднего значения, а именно 24% (см. п. 7.3.4).

Корректировки второй группы элементов сравнения

Корректировка на местоположение: корректировки на местоположение в сегменте жилой недвижимости необходимы в том случае, если районы, в которых расположены объекты-аналоги значительно отличаются от района объекта оценки по основным характеристикам: удаленность от центра города, транспортная доступность, уровень развития социальной инфраструктуры (наличие вблизи объектов сферы образования, здравоохранения и т.д.), наличие/ отсутствие вблизи объектов коммерческой инфраструктуры (объектов торговли, офисов, объектов оказания услуг) и т.д.

Существенных различий не выявлено, все объекты-аналоги расположены в деревне Ершово



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

или близлежащих сельских населенных пунктах. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь участка: одним из ценообразующих факторов влияющим на стоимость недвижимости является площадь. Увеличение площади объекта ведёт к росту стоимости, однако, считаем, что существует некоторый предел, после которого прирост площади объекта непропорционален приросту его полезности.

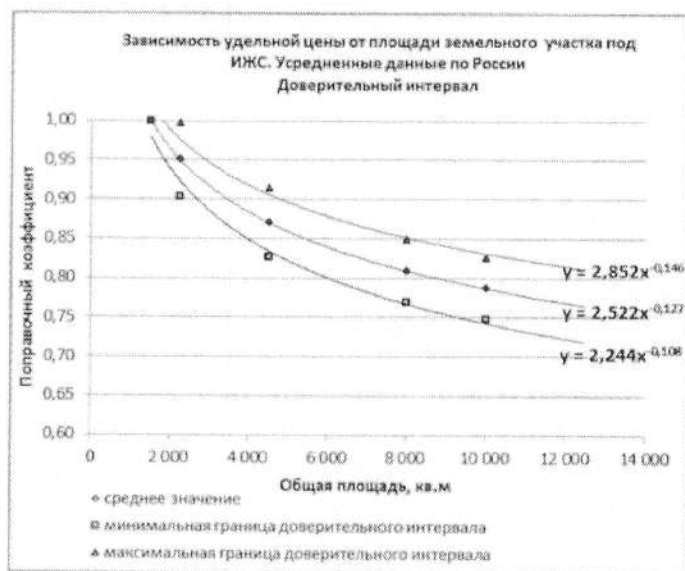


Рис. 21

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 750 кв.м (7,5 соток)

Рисунок 16. Общая площадь («Справочник оценщика недвижимости», земельные участки, стр. 114)

Наиболее точно зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 2,522 \times x^{-0,127}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

x – площадь объекта, кв.м.

Величина корректировки определяется по следующей формуле:

$$\text{Корректировка, \%} = \frac{K_s (\text{объекта оценки})}{K_s (\text{объекта-аналога})} - 1$$

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Общая площадь участка, кв. м	2 500	2 800	1 500	2 500	2 500	3 500	3 200
Зависимость удельной цены от площади земельного участка	0,93	0,92	1,00	0,93	0,93	0,89	0,90
Корректировка, %		1,1%	-7,0%	0,0%	0,0%	4,5%	3,3%



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Корректировка на категорию земель земельного участка: по данному фактору сравнения различий не выявлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование: по данному фактору сравнения различий не выявлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на инженерные коммуникации: существенных различий не выявлено, коммуникации у всех объектов-аналогов проходят по границе участка, поэтому корректировка не требуется.

Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов: для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

\bar{x} – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) не превышает значения $22,18\% < 33\%$, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, после внесения корректировок была рассчитана рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка. При присвоении весовых коэффициентов, оценщики исходили из предположения, что информация по объектам-аналогам, уточнялась у собственников или их представителей и в равной степени считается достоверной, поэтому всем объектам-аналогам присвоены разные весовые коэффициенты.

Округлим стоимость оцениваемого земельного участка, если это требуется, с точностью до 10 000 рублей. Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые цифры порождают у читателя Отчёта об оценке ошибочное представление, о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovoscnka.ru

Таблица 4 Корректировки по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов

Корректировки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Цена предложения, руб./кв. м	64,29	100,00	72,00	76,00	80,00	46,88
Объём передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	64,29	100,00	72,00	76,00	80,00	46,88
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	64,29	100,00	72,00	76,00	80,00	46,88
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	64,29	100,00	72,00	76,00	80,00	46,88
Условия рынка	23.11.2020	15.11.2020	02.11.2020	22.11.2020	05.10.2020	15.11.2020
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	64,29	100,00	72,00	76,00	80,00	46,88
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-24,0%	-24,0%	-24,0%	-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	48,86	76,00	54,72	57,76	60,80	35,63

Таблица 5 Корректировки по второй группе элементов сравнения объектов-аналогов

Корректировки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Местоположение	Псковская область, Псковский р-н, д. Малая Остенка	обл. Псковская, р-н Псковский, волость Ершовская, д. Залединье	Псковская область, р-н Псковский, д. Ершово	Псковская область, р-н Псковский, д. Ершово	Псковская область, р-н Псковский, д. Ершово, ул. Школьная	Псковская область, р-н Псковский, д. Малая Остенка
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	48,86	76,00	54,72	57,76	60,80	35,63
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovoseeka.ru

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		48,86	76,00	54,72	57,76	60,80	35,63	
Общая площадь участка, кв. м	2 500	2 800	1 500	2 500	2 500	3 500	3 200	
Зависимость удельной цены от площади земельного участка	0,93	0,92	1,00	0,93	0,93	0,89	0,90	
Корректировка, %		1,1%	-7,0%	0,0%	0,0%	4,5%	3,3%	
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		49,39	70,68	54,72	57,76	63,53	36,82	
Электроснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		49,39	70,68	54,72	57,76	63,53	36,82	
Газоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		49,39	70,68	54,72	57,76	63,53	36,82	
Водоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		49,39	70,68	54,72	57,76	63,53	36,82	
Наличие водоёма	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		49,39	70,68	54,72	57,76	63,53	36,82	
Абсолютная валовая корректировка, %		1,1%	7,0%	0,0%	0,0%	4,5%	3,3%	
Весовые коэффициенты		4	1	4	4	2	3	
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,22	0,06	0,22	0,22	0,11	0,17	
Коэффициент вариации, %		22,18						



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью
г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м участка, руб.			53,09				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			132 733				

Согласование скорректированных стоимостей: для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

\bar{x} – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (22,18%) (Var) не превышает значения 33%, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведённых корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчёт присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times 100\%$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

d_i – доля объекта i -го аналога в итоговой стоимости.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Рыночная стоимость земельного участка площадью 2 500 м², категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная, определенная по состоянию на 23 ноября 2020 г. с применением сравнительного подхода, округленно без учета НДС ¹⁶ составляет:

<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Земельный участок площадью 2 500 м ² , категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная	130 000

РАЗДЕЛ 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При расчете стоимости объекта оценки, данные, полученные разными подходами, необходимо согласовать между собой. Цель согласования результатов - определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки, на дату оценки, путём взвешивания преимуществ и недостатков, и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-то одному подходу.

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции собственника, потенциального покупателя и инвестора.

Средневзвешенная итоговая величина стоимости рассчитывается по формуле:

$$S_{\Pi} = V_{\text{ср}}S_{\text{ср}} + V_{\text{зат}}S_{\text{зат}} + V_{\text{дох}}S_{\text{дох}},$$

где:

$S_{\text{ср}}, S_{\text{зат}}, S_{\text{дох}}$ - стоимость объекта, - полученная с применением сравнительного, затратного и доходного подходов соответственно;

$V_{\text{ср}}, V_{\text{зат}}, V_{\text{дох}}$ - коэффициент - весомости результата, полученного с применением сравнительного, затратного и доходного подходов соответственно, причем $V_{\text{ср}} + V_{\text{зат}} + V_{\text{дох}} = 1$.

Рыночная стоимость объекта рассчитана сравнительным подходом. Согласование не требуется.

¹⁶ В соответствии гл. 21, ст. 146 п.2 налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

РАЗДЕЛ 11 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

В результате анализа комплекса факторов, влияющих на величину полученного результата, оценщик пришел к следующему выводу.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 2 500 м², категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: ПСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПСКОВСКИЙ РАЙОН, ЕРШОВСКАЯ ВОЛОСТЬ, Д. ЕРШОВО, УЛ. ШКОЛЬНАЯ, определенная по состоянию на 23 ноября 2020 г. с применением сравнительного подхода, округленно без учета НДС 17 составляет:

<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Земельный участок площадью 2 500 м ² , категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 60:18:0050604:85, месторасположение: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная	130 000

Оценщик

Член СРО НП «НКСО»

Дата вступления 09 февраля 2012г., рег № 02123

Шабловская Н.В.

Генеральный директор

Гарбузов И.Г.

¹⁷ В соответствии гл. 21, ст. 146 п.2 налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ от 21 октября 1994 года).
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации.(от 31.07.1998 №146-ФЗ принят ГД ФС 16.07.1998 г., посл. Ред. 19.07.2009г. №195-ФЗ).
3. Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие –М.: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2004. с. 30.
4. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли. Бобров Н.П., М., 2005г.
5. Теория и методы оценки недвижимости. Есипов В.Е., СПб, 1984г.
6. Оценка недвижимости. Тарасевич Е.И., СПб, 1997г.
7. Методы оценки недвижимости. Тарасевич Е.И., СПб, 1995г.
8. Гранова И.В. Оценка недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2001.
9. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебник – М.: Интерреклама, 2003.
10. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости: теория и практические аспекты: Учебн. пособие. – М.: ИНФРА – М, 1997.
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001.
12. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости: СПб.: 2000.
13. Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000.
14. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: Учеб. пособие. – М.: Москва, 2002. – 68 с.
15. Фридман Джек, Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: – М.: ДЕЛО, 1997. – 288 с.
16. СНиП 2.07.01-89*
17. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости» (СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.).



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

ВИД ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ
Основные понятия и определения	По тексту Отчета	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Федеральный стандарт оценки № 1 утвержден Приказом № 297 Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 г.; Федеральный стандарт оценки № 2 утвержден Приказом № 298 Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 г.; Федеральный стандарт оценки № 3 утвержден Приказом № 299 Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки № 7 утвержден Приказом № 611 Министерства экономического развития РФ 25.09.2014 г.
Местонахождение объекта (ов) оценки		Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 660-АЖ № 906710, выданное 22.11.2012 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 18.10.2012 № 60/401/12-73329 См. Приложение №4. Данные Публичной кадастровой карты
Тип объекта (ов) оценки	Недвижимое имущество	Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 660-АЖ № 906710, выданное 22.11.2012 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 18.10.2012 № 60/401/12-73329 См. Приложение №4. Данные Публичной кадастровой карты
Объект (-ы) оценки и их общая характеристика	Земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 660-АЖ № 906710, выданное 22.11.2012 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 18.10.2012 № 60/401/12-73329 См. Приложение №4. Данные Публичной кадастровой карты
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	См. Приложение №4.
Социальная и инженерная инфраструктуры		Визуальный осмотр
Описание объекта(ов) оценки	Раздел 6 Отчета об оценке	Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 660-АЖ № 906710, выданное 22.11.2012 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 18.10.2012 № 60/401/12-73329 См. Приложение №4. Данные Публичной кадастровой карты
Анализ НЭИ	Раздел 8 Отчета об оценке	http://cmza.ru/zemelnyiy-kodeks http://bookzie.com



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

The screenshot displays a real estate website interface. On the left, there is a vertical sidebar with various icons for navigation. The main content area is divided into several sections:

- Top Listing:** A property listing for "Земля 25.0 сот" (Land 25.0 lots) in Pskov, priced at 500,000 RUB. It includes a map, a "Показать телефон" (Show phone) button, and a star icon for favorites. The description mentions a well-located plot for house construction with gas and electricity.
- Car Advertisement:** A banner for "auto.ru" featuring six car models with their prices:
 - Mazda 6 2008: 450,000 RUB
 - GAZ GAZ 67 1943: 1,200,000 RUB
 - Mazda 5 2011: 750,000 RUB
 - Mazda 6 2006: 308,000 RUB
 - Volkswagen Caravelle 2005: 510,000 RUB
 - Москвич 401 1954: 70,000 RUB
- Second Listing:** "Земля 25.0 сот" (Land 25.0 lots) in Pskov, priced at 300,000 RUB. It includes a map, a "Показать телефон" button, and a star icon. The description is "Информация по телефону" (Information by phone).
- Third Listing:** "Земля 20.0 сот" (Land 20.0 lots) in Pskov, priced at 320,000 RUB. It includes a map, a "Показать телефон" button, and a star icon.
- Fourth Listing:** "Земля 14.0 сот" (Land 14.0 lots) in Pskov, priced at 100,000 RUB. It includes a map, a "Показать телефон" button, and a star icon. The description is "Вся информация по телефону" (All information by phone).
- Fifth Listing:** "Земля 15.0 сот" (Land 15.0 lots) in Pskov, priced at 120,000 RUB. It includes a map, a "Показать телефон" button, and a star icon. The description mentions a good plot in a village center, with a long-term lease.
- Sixth Listing:** "Земля 15.0 сот" (Land 15.0 lots) in Pskov, priced at 200,000 RUB. It includes a map, a "Показать телефон" button, and a star icon. The description mentions a plot near shops, school, and a playground.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Земля 25.0 сот
150 000 ₺
ул Школьная, Псков, Залковье
15 километров от Пскова земельный участок с газом и светом в деревне Ершово. Населенный пункт достаточно большой, в нем есть детский садик, ...
17 фев в 09:47

✓ **собственник**
[Позвонить продавцу](#)

Земля 15.0 сот
300 000 ₺
деревня Псков
Продаю земельный участок 15 соток под индивидуальное жилищное строительство! Расположен участок на территории Ершовской волости, в 1...
12 фев в 21:49

✓ **собственник**
[Позвонить продавцу](#)

Земля 15.0 сот
300 000 ₺
ул Механизаторов, Псков
Продаю земельный участок 15 соток под индивидуальное жилищное строительство! Расположен участок на территории Ершовской волости, в 1...
18 дек в 14:59

✓ **собственник**
[Позвонить продавцу](#)











Земля 12.0 сот
115 000 ₺
деревня, Псков
продан право аренды на зем участок для плх, получено разрешение на строительство (уведомление), проведен свет, ровный сухой, в 30 метрах га...
Больше года назад

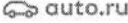
✓ **собственник**
[Позвонить продавцу](#)

Земля 26.0 сот
300 000 ₺
деревня, Псков
Участок д. Ершово. Рядом свет, газ. Трасса Псков-Гдов. В деревне школа, дет. сад, магазины, клуб. Удобное автобусное сообщение с г. Псков - Торп...
Больше года назад

✓ **собственник**
[Позвонить продавцу](#)

О автомобилях

 135 000 руб.	 525 000 руб.	 499 000 руб.	 529 000 руб.	 149 000 руб.
 140 000 руб.	 135 000 руб.	 129 000 руб.	 120 000 руб.	 145 000 руб.



Земля 15.0 сот
250 000 ₺
Псков
Продается земельный участок 15 соток с плодородной землей в д. Ершово Псковского р-на Псковской области. Участок ровный, прямой в экологическ...
Больше года назад

✓ **собственник**
[Позвонить продавцу](#)



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Area (sot)	Price (rub.)	Location
12.0	180 000	Земельный участок в деревне. 15 км от г. Пскова по Гдовскому шоссе к/н 60:18:0050501.3. Магазин, школа рядом. Торг
28.0	220 000	Продам 2 участка 10 и 18 соток, расположенных рядом (60:18.0050505.164, 60:18.0050505.8). Участок 10 соток находится в собственности, 18 соток по...
15.0	300 000	ул. Коровина, 25, Псков, Запсковье продать участок, Пскова городской округ Коровина 33 КАДАСТРОВЫЙ №60-27:0120102-173
15.0	60 000	земельный участок 15 соток от Ершово т.км. хороший подъезд

Таким образом, имеем, что в деревне Ершово и близлежащих населенных пунктах имеется достаточное количество предложений, необходимых для проведения анализа и расчета рыночной стоимости объекта оценки. На различных сайтах объявлений повторяются одни и те же предложения. Часть земельных участков продается в течении года. Данные факты свидетельствуют о неактивности рынка земельных участков.

Среди имеющихся предложений выявлен диапазон цен предложений на земельные участки из категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под ИЖС и ЛПХ:

- ✓ Минимальное значение - 12 руб./кв.м;
- ✓ Максимальное значение - 200 руб./кв.м;

Анализируя вышеприведённые сведения, делаем следующие выводы:

1. оцениваемый земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту «Для (ЛПХ) ведения личного подсобного хозяйства»;
2. на основании анализа цен предложений земельных участков из открытых источников информации можно сделать вывод, что диапазон цен на земельные участки из земель населенных пунктов под ИЖС и ЛПХ находится в пределах от 12 до 200 рублей за 1 кв. м в зависимости характеристик ценообразующих факторов.
3. рынок недвижимости, относящейся к землям населенных пунктов в деревне Ершово Псковского района Псковской области не неактивен.

7.3.3 Анализ ценообразующих факторов (обоснование вводимых корректировок)

В Справочнике оценщика недвижимости - 2018, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 год, «Земельные участки» (далее «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки») приведена рыночная классификация земельных участков и соотнесена по видам разрешённого использования согласно государственному классификатору.

Авторами Справочника приводится таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11, 13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, луга, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общедоступной.	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИОС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для выделенного личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2,4



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	ВРИ 8,14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых); Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3,5,9,13

Рисунок 7. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 44-46)

В Справочнике оценщика недвижимости, издание четвертое, под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 год, «Земельный участки» приводятся следующие ценообразующие факторы и их диапазоны значений для земельных участков под ИЖС:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Рисунок 8. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка под ИЖС («Справочник оценщика недвижимости», земельные участки, стр. 74)

Проанализируем вышеприведённые ценообразующие факторы.

Местоположение. Главный критерий — одинаковые по всем характеристикам земельные участки, находящиеся в разных районах могут сильно отличаться по цене.

Наибольшую стоимость имеют участки в городе и пригороде, в пределах от 2 до 20 км от города, вблизи водоёмов (речки, озёра), имеющие хороший подъезд круглогодично.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Корректирующие коэффициенты в зависимости от территориальных зон приведены на рисунке ниже:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

Рисунок 9. Значения корректировок, усредненные по городам России и границы расширенного интервала («Справочник оценщика недвижимости», земельные участки, стр. 82)

При выборе объектов-аналогов оценщик исходит из того, чтобы объекты располагались максимально близко к друг к другу и имели сопоставимое окружение.

Передаваемые имущественные права. В качестве передаваемых прав может выступать право пользования/владения или собственность. Тем не менее, право собственности всегда имеет большое преимущество и стоит дороже.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Наименование коэффициента	Среднее значение		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,85
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,78	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,86
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,73	0,87

Рисунок 10. Передаваемые имущественные права («Справочник оценщика недвижимости», земельные участки, стр. 75)

Общая площадь (фактор масштаба).

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Рисунок 11. Общая площадь («Справочник оценщика недвижимости», земельные участки, стр. 102)



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

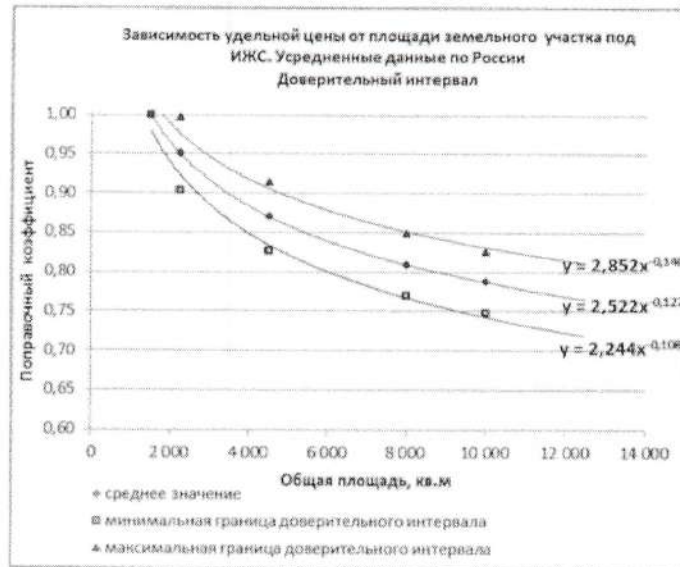


Рис. 21

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 750 кв.м (7,5 соток)

Рисунок 12. Общая площадь («Справочник оценщика недвижимости», земельные участки, стр. 114)

Наличие коммуникаций: как правило, индивидуальные застройщики ищут участок с возможностью подключения к электрическим и газовым сетям. Проблемы водоснабжения, водоотведения и отопления они решают самостоятельно, в районах не распространена практика подключения к центральным сетям водоснабжения и канализации. Поэтому наибольшую составляющую в стоимость участка вкладывает наличие газовых сетей в ближайшей округе с возможностью к ним подключиться, так как наличием электроснабжения сейчас трудно кого-либо удивить и подключение к сетям электроснабжения не столь затратно, как к газовым.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,09	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,10	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Рисунок 13. Наличие коммуникаций («Справочник оценщика недвижимости», земельные участки, стр. 167)

Наличие ветхих зданий, строений, сооружений. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. В справочнике оценщика недвижимости отсутствует данная корректировка. Величина корректировки принята на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов). Без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,81	0,94	0,88

Рисунок 14. Величина корректировки на снос ветхих зданий согласно «СТАТРИЕЛТ»¹³

¹³ Источник: СтатРиелт, сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Наряду с ценообразующими факторами, указанными в «Справочнике оценщика недвижимости», Оценщик после опроса экспертов местного рынка – сотрудников агентств недвижимости, выявил еще один фактор - наличие вблизи земельного участка водоёма. Наличие водоема вблизи всегда позитивно воспринимается как дополнительная возможность для отдыха (сбор грибов, ягод, лечебная фитотерапия, рыбалка).

Для анализа величины возможной корректировки учитывающей влияние данного фактора, специалистами компании «Перспектива»¹⁴ были изучены открытые источники, публикующие мнения профессиональных участников рынка земли по различным вопросам, касающимся оборота земли.

В результате проведенного исследования был выявлен следующий спектр мнений профессиональных участников рынка:

Таблица 0.1. Мнения участников рынка относительно влияния близости водоёма и (или) красивого вида на водоём на стоимость земельного участка

Характеристика земельного участка, имеющего улучшенные пространственные характеристики	Величина корректировки	Источник информации
Выход к естественному водоёму	20%	От чего зависит стоимость земельного участка? : Статья // Портал «Земли.РУ» [Электронный документ]. - < http://zemli.ru/articles/11.html >
Участки, располагающиеся на берегу водоема или рядом с лесом	30-50%	Участки без подряда: макро- и микрофакторы, влияющие на цену. В центре внимания – коммуникации и статус земли. Чем опасна дешевизна и привлекателен «неликвид»: Статья // Интернет-журнал «METRINFO.ru» [Электронный документ]. - < http://www.metrimfo.ru/articles/84035.html >
Участки на первой береговой линии	60%	Где купить дачу недорого? В Новгородской области: Статья // Бюллетень недвижимости «BN.RU» [Электронный документ]. - < http://www.bn.ru/articles/2012/05/30/92446.html >
Участки на первой линии, с выходом к воде на 30–50% дороже наделов, удаленных от береговой кромки	30-50%	Лучшие участки для загородного дома — на первой линии большого водоема. Правда это или нет? : Статья // Каталог недвижимости «Загородное обозрение» [Электронный документ]. - < http://www.zagorod.spb.ru/articles/3376/ >

Таким образом, можно сделать вывод, что наличие водоема вблизи, а тем более участки на первой линии, с выходом к воде дороже земельных участков, удаленных от береговой кромки или отсутствия его вообще. В статьях приводится анализ величины корректировки, которая варьируется от 20 до 60%.

Максимальные значения корректировок могут быть применены в случаях, когда один из сравниваемых земельных участков имеет уникальный вид, открывающийся с его территории.

Вывод: Рынок земельных участков Псковской области является закрытым: суммы сделок не афишируются, стоимость земли и скидки на торг определяются в каждом конкретном случае путём переговоров между продавцом и покупателем.

Рынок земельных участков имеет способность сезонных колебаний цен. Активность рынка повышается весной в конце марта, цены подрастают. В конце ноября активность снижается, и цены слегка падают.

Основными параметрами, оказывающими влияние на формирование стоимости земельных участков, являются местоположение, расположение участка, наличие инженерных коммуникаций, площадь участка и его физические характеристики, наличие сервитутных и обременений.

¹⁴ Источник ООО «Перспектива», официальный сайт: <http://perspectio.ru>



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

7.3.4. Анализ скидки на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учётом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчёты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала		на 30.06.2019
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	
Квартиры	0%	5%	3%	3%	3%	15%	11%	10%	7%	8%	
Квартиры элитные	0%	15%	6%	5%	5%	35%	17%	18%	12%	13%	
Апартаменты	0%	10%	5%	5%	10%	25%	16%	15%	10%	11%	
Паркинг, ОСЗ, встроенные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	30%	24%	24%	17%	16%	
Паркинг, 1 машиноместо	0%	25%	11%	10%	5%	50%	23%	20%	17%	15%	
Земельные участки (ИЖС, ЛПД, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	16%	10%	20%	70%	33%	30%	24%	18%	
Земельные участки (зона ЖД)	0%	25%	12%	10%	5%	50%	28%	30%	20%	19%	
Земельные участки (зона Д)	0%	25%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	23%	23%	
Земельные участки (зона ПД)	0%	25%	14%	15%	20%	50%	33%	30%	23%	23%	
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	23%	23%	30%	70%	49%	45%	36%	38%	
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	18%	
Садовые дома с земельными участками	0%	30%	15%	10%	15%	50%	30%	30%	22%	19%	
Обычная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	23%	16%	15%	
Обычная недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	25%	13%	10%	15%	50%	28%	30%	20%	20%	
Обычная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	9%	10%	6%	40%	20%	20%	14%	15%	
Обычная недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	0%	20%	12%	10%	12%	50%	26%	25%	19%	20%	
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	25%	17%	19%	
Торговая недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	25%	13%	13%	17%	50%	28%	30%	21%	21%	

Рисунок 15. Скидки на торг (Проекта по сбору мнений членов РГУД о величине основных рыночных показателей по состоянию на 30.06.2019)

Таким образом, в рамках настоящей оценки принято значение скидки на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне: 0%-70%, среднее значение составляет 24%.

Вывод: согласно «Справочника оценщика недвижимости», 2018, выделены следующие ценообразующие факторы для земельных участков:

- ✓ Местоположение земельного участка;
- ✓ Передаваемые имущественные права;
- ✓ Общая площадь (фактор масштаба);
- ✓ Наличие коммуникаций
- ✓ Наличие ветхих зданий, строений, сооружений.
- ✓ наличие вблизи земельного участка водоёма



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

РАЗДЕЛ 8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических, физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наиболее эффективного использования (highest and best use analysis).

Наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, и т.д.
2. Физическая осуществимость - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
3. Финансовая осуществимость (целесообразность) - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. Максимальная эффективность (продуктивность) - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется а) для участка земли как свободного и б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

- если стоимость с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями;
- если стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбираем один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая возможность – отбор вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик (размеры и форма участка, доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

Юридическая допустимость (разрешимость) - отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства (распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством);

Экономическая оправданность - отбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся финансово оправданными (приносящими приемлемый доход владельцу участка критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала);

Максимальная продуктивность - наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование не застроенного земельного участка

Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который является максимально-эффективным.

Возможные варианты использования земельного участка рассматриваются ниже



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОЛАГАЕМОГО СВОБОДНЫМ (НЕЗАСТРОЕННЫМ)

Таблица 2 НЭИ

Критерий НЭИ	Классификация				Примечание
	Жилая	Индустриальная	Спец. назначения	Офисно-торговая	
Юридическая допустимость	+	-	+	+	Согласно общей норме ¹⁵ , закрепленной в ст. 7 ЗК, земельные участки используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Гражданский кодекс (п. 2 ст. 260) ограничивает право собственности на земельные участки, устанавливая, что пользование земельным участком может осуществляться в пределах, определяемых его назначением. Статьями 285 - 286 ГК предусмотрена ответственность за ненадлежащее использование земельного участка. Земли рассматриваемой категории земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства
Физическая возможность	+	-	-	-	Допуская, что земельный участок свободен (не застроен), анализируем возможность строительства новых объектов, исходя из характеристики земельного участка, рельеф участка спокойный. Наличие подъездных путей к участку позволяет предполагать, что на данном участке возможно ведение личного подсобного хозяйства
Экономическая оправданность	+	-	-	-	Более рационально инвестировать капитал в объекты, приносящие в будущем доход инвестору. Объект оценки предназначен для ведения личного подсобного хозяйства. В текущий период времени в данном месте наиболее целесообразно для ведения личного подсобного хозяйства
Максимальная продуктивность	+	-	-	-	

ВЫВОД: исходя из проведенного анализа критериев НЭИ земельного участка, как незастроенного, наилучшим использованием земельного участка на дату оценки является использование земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства

РАЗДЕЛ 9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценщик при проведении оценки может использовать три подхода:

¹⁵ <http://cmza.ru/zemelnyiy-kodeks/statya-98.html> комментарий к ст. 98 Земельного кодекса РФ.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

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

и обосновать их применение.

При расчете рыночной стоимости земельного участка использовался сравнительный подход как наиболее приемлемый и целесообразный при оценке объектов данного сегмента рынка недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Рыночная стоимость имущества определяется путем вычитания из полной восстановительной стоимости величины рассчитанного износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Для оценки самостоятельных земельных участков, как таковых методов затратного подхода нет, поскольку он является не возобновляемым активом. Элементы затратного подхода могут быть применены в методе сравнения продаж (сравнительный подход) и в методе выделения (доходный подход). Поход не применяется при определении рыночной стоимости.

Доходный подход

В рамках доходного подхода, как правило, применяются три метода оценки права собственности на земельные участки: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Применение данных методов основывается на тщательном анализе экономического и физического состояния объекта, окружения, экономических условий и тенденций.

Выбор метода оценки осуществляется исходя из объема и достоверности исходной информации о рыночных ценах, необходимой для применения каждого из методов.

Метод капитализации дохода	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Метод не применяется Может быть применен, при наличии экономической информации предоставленной землепользователем о составе доходов и расходов, связанных с эксплуатацией земельного участка. Данной информации заказчиком не предоставлено. Информация на открытом рынке об аренде земельных участков аналогичных оцениваемому отсутствует. Использование аналогов иной категории и разрешенного использования будет некорректным, расчет будет содержать много предположений и допущений, что приведет к недостоверному результату.
Метод остатка для земли	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход	Метод не применяется Применим при отсутствии данных о продажах свободных участков земли. Условие применения - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. На рынке отсутствует информация об улучшениях,



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

			которыми застроены предлагаемые к продаже земельные участки в необходимом для расчета объеме. Произвести расчет не представляется возможным.
Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход	<u>Метод не применяется</u> Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Отсутствие рыночных данных в нужном объеме. Большая неопределенность в вычислении величины и временной структуры вероятных доходов и расходов. Произвести расчет не представляется возможным.

Методики МИО для доходного подхода ориентированы на развитый рынок. На основании анализа рынка (см. Раздел 7 Отчета об оценке) рынок земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства не активен. Кроме того, в российских условиях при нестабильной экономической ситуации остаются достаточно трудоемкими работы по определению:

- дифференциальных коэффициентов капитализации для улучшений и для земельных участков;
 - вклада ЗУ и улучшений в общую стоимость комплексного объекта недвижимости и т.д.
- Поход не применяется при определении рыночной стоимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке, информации о ценах на аналогичные объекты и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности

В рамках сравнительного подхода, согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) (далее – методические рекомендации), как правило, применяются три метода оценки земельных участков: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Применение данных методов основывается на тщательном анализе экономического и физического состояния объекта, окружения, экономических условий и тенденций.

ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ

Выбор осуществляется исходя из объема и достоверности исходной информации о рыночных ценах, необходимой для применения каждого из методов.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Далее приведено содержание методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения
Сравнительный подход			
Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому	<u>Метод применяется</u> На рынке присутствует информация о ценах аналогичных свободных участков
Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	<u>Метод не применяется</u> Отсутствует информация об объектах капитального строительства на аналогичных оцениваемому земельных участках.
Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	<u>Метод не применяется</u> Оцениваемые земельные участки не застроены

Таким образом, наиболее целесообразно рыночную стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода определить методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

Использование метода парных продаж невозможно из-за недостаточности имеющихся данных. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщиком применены:

Метод сравнения продаж (МСП), основанный на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, которые были недавно проданы.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

МСП применяется, когда имеются данные об относительно недавних надежных сделках, являющихся основой для стоимостных моделей или рыночных трендов.

Преимущества МСП:

- наиболее простой подход;
- статистически обоснованный;
- предлагает методы корректировки;
- обеспечивает данные для других подходов к оценке.

Недостатки МСП:

- требует активного рынка;
- сравнительные данные не всегда имеются;
- требует внесения поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов;
- основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Применение МСП предлагает определенную последовательность действий:

1. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка достоверности информации о сделках по каждому отобранному объекту.
3. Выбор необходимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Проведение корректировки цен продаж по каждому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов в подход к показателю стоимости для оцениваемого объекта.

Элементы сравнения — это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости. Корректировки проводятся по следующим элементам сравнения.

Последовательно (первая группа элементов сравнения): определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату проведения оценки и являются базой для остальных корректировок.

1. Передаваемые права собственности.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Рыночные условия (корректировка на дату продажи).

Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами:

Корректировки (поправки) могут производиться в рублях, процентах и долях единицы.

Корректировки производятся от сравниваемых объектов к оцениваемому, то есть необходимо определить, за какую цену был продан сравниваемый объект, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый.

Корректировки проводятся по выбранным единицам сравнения. Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента.

При подборе аналогов исследованы данные о сделках и предложениях, опубликованные в периодической печати, Интернет-сайтах, коммерческие предложения агентств недвижимости.

Отбор сопоставимых объектов проводился по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту и подсегменту рынка земельных участков, категории: земли населенных пунктов, расположенные в Псковской области, имеющих схожее возможное разрешенное использование.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Приложение 2

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги использованные при расчете рыночной стоимости объекта

Аналог № 1

https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_izhs_2035836624

Участок 28 сот. (ИЖС) - 180 000 ₽

8 953 248-90-00

Написать сообщение

Екатерина
Частное лицо
На Авито с декабря 2014
Завершено 4 объявления

51 объявление пользователя

Подписаться на продавца

№ 2035836624, 348 (+5)

Продавец: 28 сот., Расстояние до города: 15 км

Псковская область, Псковский р-н, д. Ершово, Остенская ул.

180 000 ₽

8 953 248-90-00

Написать сообщение

Екатерина
Частное лицо
На Авито с декабря 2014
Завершено 4 объявления

51 объявление пользователя

Подписаться на продавца

№ 2035836624, 348 (+5)

Продаю 2 земельных участка по 28 соток (можно по отдельности).
Псковский р-н, Ершовская волость, д. Малая остенка.
13 км от города.
3 км до Псковского озера
Кадастровые номера 60:18.0061201.213 и 60:18.0051201.212



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	60:18:0051201:212
Статус объекта	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет	06.08.2020
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь	2909
Единица измерения (год)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	924916
Дата определения стоимости	06.08.2020
Дата внесения стоимости	06.08.2020
Адрес (местоположение)	Псковская область, Псковский р-н, д. Малая Остятка
Дата обновления информации	11.03.2020
Форма собственности	Частная

Права и ограничения

Предмет	Обременения
№ 60:18:0051201:212-60/037/2020-1 от 06.08.2020 (Собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса онлайн
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из ФОНД данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	60:18:0051201:212
Статус объекта	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет	06.08.2020
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь	2909
Единица измерения (год)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	924916
Дата определения стоимости	06.08.2020
Дата внесения стоимости	06.08.2020
Адрес (местоположение)	Псковская область, Псковский район, СП "Березовская волость", д. Малая Остятка
Дата обновления информации	11.03.2020
Форма собственности	Частная

Права и ограничения

Предмет	Обременения
№ 60:18:0051201:212-60/037/2020-1 от 06.08.2020 (Собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса онлайн
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из ФОНД данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Аналог № 2

https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2041075404

Участок 15 сот. (ИЖС) 150 000 Р

8 921 218-47-13

Написать сообщение

Псковская недвижимость
Агентство
На Авито с мая 2017
Завершено 226 объявлений

48 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

№ 2041075404, 81 (+10)

Площадь 15 сот; Расстояние до города 15 км

Псковская область, Псковский р-н, пос. Залединье 150 000 Р

8 921 218-47-13

Написать сообщение

Псковская недвижимость
Агентство
На Авито с мая 2017
Завершено 226 объявлений

48 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

№ 2041075404, 81 (+10)

Прямоугольный сухой ровный участок 15 соток, Ершовская волость д. Залединье. 12 км от Пскова. 2 км до Псковского озера. Земли населенных пунктов для ИЖС. Кадастровый номер 60.18.050801.46. Кадастровый паспорт и план участка имеется. На участке столб. Отличный круглогодичный подъезд к участку. Автобусная остановка в 300 м. Деревяная жилая дача, коттеджи. Много постоянных жителей. В 1 км от Ершова где расположены магазины, терминалы, школа, детсад и администрация волости. Показ в любое время. Один взрослый собственник. Полное юридическое сопровождение сделки.

Похожие объявления



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	60:18:0050001:45
Статус объекта:	Рассеянный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь:	1500
Единица измерения (кв.м):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	301455
Дата определения стоимости:	01.02.2016
Дата вынесения постановления:	10.12.2016
Дата утверждения стоимости:	03.12.2016
Адрес (местоположение):	обл. Псковская, р-н Псковский, волость Боровская, д. Заледные
Дата обновления информации:	10.12.2016

Сформировать электронный документ

Проверка электронной записи

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публикация кадастровой выписки

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Регистр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми

Буфер обмена (19 из 24)
Объект не доступен в буфере обмена. Удалите объект для увеличения доступного места

Аналог № 3

<https://pskov.cian.ru/sale/suburban/215462791/>

2 мая, 13:15 | 200 просмотров | 0 закладок

Участок, 25 сот.

Псковская область, Псковский район, Ершово деревня, Школьная ул. 25 сот. земли

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

180 000 ₽ | 200 4 сот.

Создать заглавием объявление

+7 981 350-60-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показана временная карта

Почему-то считаете, что мы не это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после этого

ID 15636604

Еще 0 объектов

Супермаркет «Дикси»
dixi.ru

Большой выбор низких цен до 22 ноября в Дикси!

Товары дня | Доставка | Каталог | Зона доставки

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании | Принять



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

1 фото

25 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

Срочно продан в д. Ершово на улице школьной участок 25 сот под строительство дома, разрешённое использование для ведения личного подсобного хозяйства.
Участок в собственности, не аренда.
Электричество и газ проходит по границе участка.
Населенный пункт большой есть школа, садик, магазины, недалеко от участка администрация волости.
Проведены все кадастровые работы.
Кадастровый номер: 60:18:0050605-95
Недалеко Псковское озеро.
Я владелец, не агентво.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость.
[Оставить заявку](#)

180 000 ₽ 7 200 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 981 350-60-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте!
В объявлении указан контактный номер.
Пожалуйста, помните, что мысли вербализируют на ЦРЭИ. И оставьте свое право земли.

ID 15636604
Еще 5 объектов

Супермаркет «Динси»
[dostavka.dinzi.ru](#)
Большой выбор мясных цен до 22 ноября в Динси!
Товары дня Доставка Каталог Зона доставки

Звукоизоляционные панели от 540 руб - Профессиональные материалы
[pskov-starp-sound.ru](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок
[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	60:18:0050605-95
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	04.02.2013
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь	2500
Единица измерения (год)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	603690
Дата определения стоимости	01.02.2016
Дата внесения стоимости	16.12.2016
Дата утверждения стоимости	03.12.2016
Адрес (местоположение)	Псковская обл., р-н Псковский, СП "Ершовская волость", д. Ершово
Дата обновления информации	16.12.2016

Форма собственности:

Права и ограничения

Права: [Ограничения](#)

№ 50-ВВ/09/34/2014-173 от 29.10.2014 (Собственность):
- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Обновить статус объекта

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Аналог № 4

https://pskov.cian.ru/sale/suburban/225760908/

Участок, 25 сот.
Псковская область, Псковский район, Еришово деревня, на участке

190 000 Р
+7 981 350-52-93
+7 981 350-53-18

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Еришово, участок 25 сот. газ, через дорогу, зал, столб рядом с участком.

Есть 4,5 га на продажу, 1 км от Еришова. Цена 80тр.

Есть 4,5 га на продажу, 1 км от Еришова. Цена 80тр.

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.

Помощь риелтора
Проверенный агент поможет купить или продать недвижимость

Общая информация
Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка: 25 сот.

Пожалуйста, выберите варианты, которые могут вам понравиться

Положение рядом: Инфраструктура, Пейзажная



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Аналог № 5

https://dom.mirkvartir.ru/250508479/

Участок земли, 35 соток 280 000 ₽ 8 500 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ РАСЧИТАТЬ ИПОТЕКУ

Катерина Павлова
+7 905 238-97-71

35 соток
Псковская область, Псковский р-н, д. Ершово, Школьная ул.

Участок 35 соток, ровный, прямоугольной формы в деревне Ершово Псковского района, хорошее транспортное сообщение с горесдом - 15 км, асфальтированный подъезд, 30 метров от дороги. Участок под индивидуальное жилищное строительство, в собственности.

Связаться с продавцом:
Катерина Павлова
+7 905 238-97-71

Буфер обмена (24 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

25 000 000 ₽
375 000 ₽
380 000 ₽

auto.ru



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Аналог № 6

https://dom.mirkvartir.ru/235231098/

Продается участок, 32 сотки

150 000 ₽ 4588 ₽/сот.

Псковская область, Псковский р-н, д. Малая Остенка

32 сотки 150 000 ₽

Псковская область, Псковский р-н, д. Малая Остенка

Продан участок 32 сотки в д. Малая Остенка Ершовской волости. Соседи активно строятся, на соседнем участке газ и электричество. Хорошее место для постройки дома. Участок ровный, сухой.

Связаться с продавцом:

Лилия
Мобильный: +7 906 221-91-11

Делаем будущее настоящим. 70 лет. HYUNDAI

Юбилейная серия SOLARIS. 70 лет. HYUNDAI



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Приложение 3


ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Псковской области
(далее - исполнительный орган кадастрового учета, осуществляющий государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

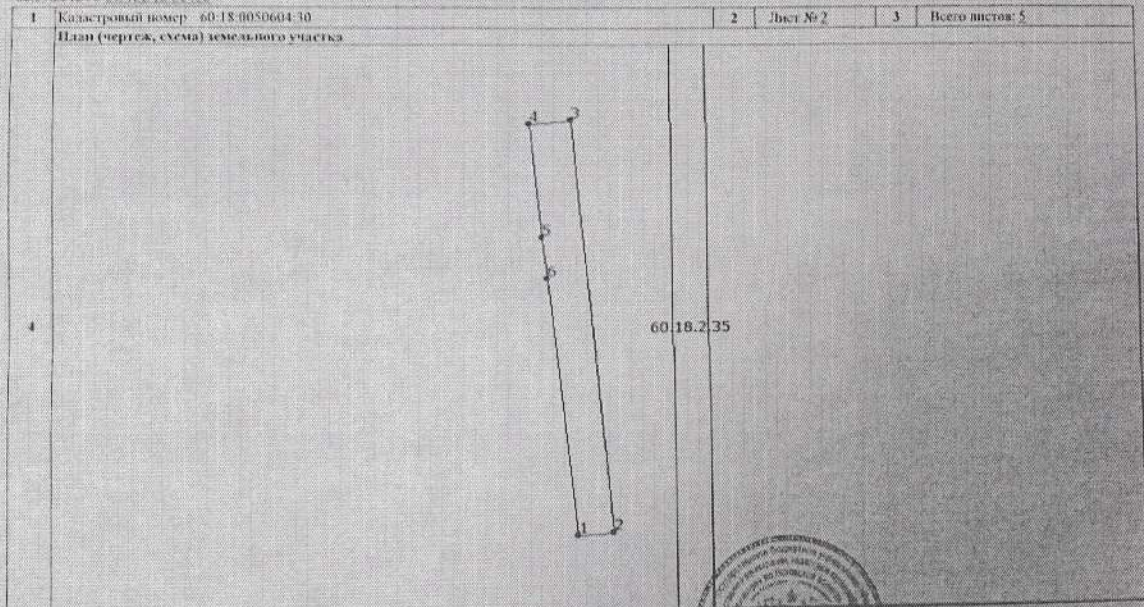
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.1
06.09.2012 № 60/01/12-58458

1	Кадастровый номер: 60:18:0050604:30	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5				
Общие сведения									
4	Предшлющие номера: —	6							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 05.16.1993								
7	Местоположение, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Псковская, р-н Псковский, волость Ершовская, л. Ершово, ул. Школьная								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь								
9	Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 5000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 855500	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 171,10	14			
Сведения о правах:									
15	Правообладатель:		Вид права:		Особые отметки:				
Валуева Азели Владимировна		Собственность		—					
16	Особые отметки: Кадастровый номер 60:18:0050604:30 равнозначен кадастровому номеру 60:18:050604:30 и 60:18:05 06 04-0030								
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —								
18	Дополнительные сведения:								
18.1		18.2						18.3	
—		ООО "Теодезические работы"						15.11.2008	


Исполнительный орган подготовки сведений (наименование должности) М.П. (подпись) И.А. Смолянская (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.2
06.09.2012 № 60/01/12-58458

1	Кадастровый номер: 60:18:0050604:30	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб: 1:2500				

Исполнительный орган подготовки сведений (наименование должности) М.П. (подпись) И.А. Смолянская (инициалы, фамилия)





« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.09.2012 № 60/401/12-58458

1	Кадастровый номер: 60-18-0050604-30		2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1	6	353° 49'	144	---	---
2	6	5	553° 48'	23.07	---	60-18-0050604-42
3	5	4	353° 49'	63.45	---	60-18-0050604-44
4	4	3	85° 35'	23.38	---	---
5	3	2	174° 39'	230.45	---	---
6	2	1	265° 37'	20.02	---	---
						8
						Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, Королева ул., д. 25, кв. 6 Адреса правообладателей прилагаются на листе № 4

начальник отдела подготовки сведений
(подпись)

М.П. (подпись)



Н. А. Смелковская
(подпись, фамилия)

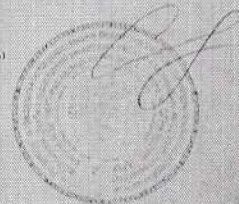
КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.09.2012 № 60/401/12-58458

1	Кадастровый номер: 60-18-0050604-30		2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Адреса правообладателей смежных участков						
№ п/п	№ смежного участка		Адрес правообладателя			
1	60-18-0050604-44		Псковская область, г. Псков, Ершты ул., д. 91, кв. 42, Псковская, Псков, Ершты д. 91, кв. 32			

начальник отдела подготовки сведений
(подпись)

М.П. (подпись)



Н. А. Смелковская
(подпись, фамилия)



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.09.2012 № 60/401/12-58458 КВ.6

1	Кадастровый номер 60:18:0050604:30			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границ земельного участка			4	Особые отметки (точность определения)		
	№ точки	Координаты					
		X	Y				
	1	514211.85	1266387.12				
	2	514213.38	1266407.08				
	3	514442.83	1266385.60				
	4	514441.03	1266362.29				
5	514377.95	1266369.12					
6	514355.01	1266371.61					

начальник отдела подготовки сведений
(исполнение должности)

М.П. (подпись)

Н.А. Сидорская
(инициалы, фамилия)

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Псковской области
(заместитель органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
18.10.2012 № 60/401/12-73329 В.1

1	Кадастровый номер 60:18:0050604:85			2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
Общие сведения				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.10.2012				
4	Предыдущие номера: 60:18:0050604:30								
5									
7	Местоположение: Псковская обл. Псковский район, Ершовская волость, д. Ершово, ул. Школьная								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь								
9	Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:								
11	Площадь: 2500 +/- 35 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 427750	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 171.10	14		Система координат: СК кадастрового округа, зона 1	
15	Сведения о правах:								
16	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 60:18:0050604:30 равнозначен кадастровому номеру 60:18:050604:30								
17	Сведения о земельном участке действуют в течение 2 (двух) лет с даты их внесения в ГКН и носят временный характер (ст. 24-ФЗ «О ГКН»)								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки								
	18.1	Номера образованных участков: 60:18:0050604:85, 60:18:0050604:86							
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —							
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 60:18:0050604:30								

начальник отдела кадастрового учета
(исполнение должности)

М.П. (подпись)

М.В. Аршинова
(инициалы, фамилия)



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) в.2
18.10.2012 № 60/101/12-73329

1	2	3	4
Кадастровый номер: 60:18:0050604:85	Лист № 2	Всего листов: 2	

План (чертеж, схема) земельного участка

4

60.18.2.35

5 Масштаб: 1:1500

Условные знаки:

начальник отдела кадастрового учета
(подпись)

М.П. (подпись)

М. В. Архипова
(подпись, фамилия)



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru



СВЯТАТЕЛЬСТВО

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Псковской области.

Дата выдачи:

"22" ноября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 30.03.2009 №13203

Субъект (субъекты) права: Валуева Алёна Владимировна, дата рождения 28.05.1983, место рождения: с. Львовка Качирского р-на Павлодарской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 58 06 № 894386, выдан 05.06.2007 Отделом УФМС России по Псковской области в г.Пскове, код подразделения 600-002; адрес постоянного места жительства: Россия, Псковская область, г.Псков, Гущина ул., д.6, кв.8

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Псковская область, Псковский район, Ершовская волость, д.Ершово, ул.Школьная

Кадастровый (или условный) номер: 60:18:0050604:85

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" ноября 2012 года сделана запись регистрации № 60-60-01/091/2012-414

Регистратор

Мещанова Н.А.



М.П.

(подпись)

60-АЖ № 906710



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф. 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

Приложение 5

ДОКУМЕНТЫ (КОПИИ) ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР





« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф.,40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ШАБЛОВСКАЯ
Наталья Викторовна

ИНН 100105381155

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО "НКСО" от 09
февраля 2012 года №111

Президент



Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 02123

Дата выдачи 09 февраля 2012 года



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005804-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шабловской Наталье Викторовне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-705-035203/20

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-705-035203/20 от 08.05.2020г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шабловская Наталья Викторовна Паспортные данные: серия 86 13, номер 100562, выдан отделом УФМС России по Республике Карелия в городе Петрозаводске, 01.07.2013г. Адрес регистрации: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Сусанина, д.4А, кв.20
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «12» мая 2020 года по «11» мая 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-705-035203/20 от 08.05.2020г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ» 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Карелия 186000, г. Петрозаводск, ул. Свердлова д.18 ИНН 7705042179 КПП 770501001 р/с 4070181070002001604377 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Начальник отдела по страхованию филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Карелия,
на основании договора страхования № 433-705-035203/20 от 15.01.2020 г.

Зайцев В. С.

Место выдачи: г. Петрозаводск

Дата выдачи: 8 мая 2020 г.



« Псковская Фондовая Компания »

Общество с ограниченной ответственностью

г. Псков, ул. Советская 20, оф., 40, 3 этаж, тел. (8112) 72-18-86, e-mail: info@pskovocenka.ru



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № S9925/776/00004/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №S9925/776/00004/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Псковская Фондовая Компания»
Местонахождение: 180000, г. Псков, ул. Советская, д.20, пом. 1009Н-18.
ИНН 6027112440

Объект страхования:

не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность:

деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «13» марта 2020г. и действует до «12» марта 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

Данилова Елена Андреевна
на основании доверенности № 8617/18 от 06.08.2018г.



Страхователь:

Гарбузов Иенат Георгиевич
на основании Устава



Место и дата выдачи полиса:
г. Псков «06» марта 2020г.

Полис № S9925/776/00004/20

Отчет на 40 листах
пронумерован, прошнурован,
скреплен печатью
Генеральный директор ООО «ПФК»
Гарбузов И.Г.

