

ОТЧЕТ №669/2022

**об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества – земельного участка с
кадастровым номером 38:10:210504:543, Иркутская
область, Куйтунский район, с. Карымск,
ул. Пионерская, № 13**

Заказчик:

**Петракова Ольга Анатольевна
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»**

Исполнитель:

**ИНН 7731528455
191040 г. Санкт-Петербург,
Лиговский пр., д. 64**

Дата оценки:

10 октября 2022 г.

Дата составления отчета:

17 октября 2022 г.

**Санкт-Петербург
2022 г.**

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3.	СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
5.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	6
	6.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации	8
	6.2. Основные показатели социально-экономического развития Республики Бурятия	11
7.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	11
	7.1. Терминология	14
	7.2. Подходы к оценке	15
	7.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов	15
	7.4. Порядок оказания оценочных услуг	16
8.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	17
	8.1 Расчет рыночной стоимости земельных участков.....	18
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10.	ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	23
11.	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	24
	Приложение № 1 Карта месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов.....	25
	Приложение № 2 Копии документов и фотографий, предоставленных заказчиком	26
	Приложение № 3 Копии документов Оценщика.....	30

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Описание земельных участков	Категория земель		Разрешенное использование		Кадастровый номер, площадь, кв.м		Наличие обременений		Характер обременений	
	Земли населенных пунктов		Для ведения личного подсобного хозяйства		38:10:210504:543, 800 кв.м		нет		нет	
Адрес объекта оценки	Иркутская область, Куйтунский район, с. Карымск, ул. Пионерская, № 13									
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества в рамках процедуры банкротства									
Заказчик оценки	Петракова Ольга Анатольевна									
Основание оценки	Договор №640 от 10 октября 2022 года									
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)			Место нахождения, контактная информация				ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»			195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, БЦ «Финляндский», 2 этаж, Контактный телефон:(812) 325-48-60 e-mail: info@okgru.com				1057747625760 от 29 июля 2005 года	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:						
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности		о получении профессиональных знаний		квалификационный аттестат	
Козырева Яна Витальевна	С 2009 г.	006208	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Сертификат №006208 от 28.12.09 г.	«АльфаСтрахование»», страховой полис (договор) №№433121121/21/0325R/776/00 00001/21-006208, дата выдачи 10.12.2021, срок действия полиса с 01.01.2022 по 30.06.2023, страховая сумма 300 000			Диплом «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МФПА, ПП-I №373401 от 25.09.2009		Аттестат по оценке недвижимости № 020367-1 от 31.05.2021, срок действия до 31.05.2024
Даты	Осмotra объекта			Оценки				Составления отчета		
	Осмотр не проводился			10 октября 2022 года				17 октября 2022 года		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)				Затратного подхода (в рублях)		
	107 321			Не применялся (обоснованный отказ)				Не применялся (обоснованный отказ)		
Итоговая суммарная величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)									
	107 000									

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

(Козырева Я.В.)

Отчет утвердил руководитель

(Козырева Я.В.)



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 38:10:210504:543, расположенный по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, с. Карымск, ул. Пионерская, № 13
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная в соответствии с определением вида стоимости в ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года №298.
Дата оценки	10 октября 2022 года
Срок проведения оценки	С 10 октября 2022 года по 17 октября 2022 года
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В рамках процедуры банкротства
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценщиком не проводились специальные экспертизы технического и юридического характера; Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость
Другие условия	информация о условиях продажи и предполагаемой форме организации проведения торгов отсутствует; Заказчик обязан информировать Исполнителя в процессе проведения оценки обо всех изменениях, результаты которых могут оказать существенное влияние на итоговую стоимость объекта

3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.

2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

4. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

5. Подразумевается, что для Объекта оценки, имеются, могут быть безотлагательно получены или возобновлены все лицензии, ордера или разрешения федеральных, или местных законодательных, или исполнительных органов власти, или частных предприятий, или организаций, необходимые для подтверждения возможности таких видов использования данного объекта, на которых базируется отчет.

6. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки;

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

8. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя и Оценщика.

9. Исполнитель и Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

10. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание района объекта оценки выполнено по информации из открытых источников. Описание земельного участка выполнено по информации из предоставленных документов и со слов заказчика.

Описание района объекта оценки	
Область, административный район	Иркутская область
Название населённого пункта, улица	с. Карымск, ул. Пионерская, № 13
Район	Куйтунский район
Близлежащий населенный пункт	с. Карымск
Близость к скоростным магистралям	Р-255 – около 10 км.
Объекты, негативно влияющие на экологию, удаленность (до 5 км)	отсутствуют
Наличие объектов на расстоянии не более 15 км:	
Розничная торговля	Есть
Школа	Есть
Дом культуры	Есть
Аптека	Есть
Медицинский пункт	Есть
Наличие особых природных объектов	Лесные массивы
Охрана деревни	Нет
Наличие подъездной дороги, возможность круглогодичного подъезда	Грунтовая дорога
Земельный участок (кадастровый номер 38:10:210504:543)	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, наличие обременений: нет
Правообладатель	Сорокина Ирина Алексеевна
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер	38:10:210504:543
Площадь земельного участка, кв. м	800
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	47344
Состояние участка	Не благоустроен
Постройки на участке	Нет (со слов заказчика)
Обеспеченность участка инженерными коммуникациями	Электричество по границе

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ - это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли¹».

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непереносимые условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его профессионального опыта, знания рынка, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

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

¹ Д. Фридман и Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

- Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов. Разрешенное использование (назначение) оцениваемого земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Характер соседствующих землепользований – аналогичные незастроенные и застроенные земельные участки.

Исходя из анализа критерия законодательной разрешенности и физической осуществимости, Оценщик делает вывод о том, что законодательно разрешенным и физически осуществимым является использование его для ведения личного подсобного хозяйства, в т.ч. постройки жилого дома, что не противоречит Земельному кодексу РФ.

Вывод: наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости – для ведения личного подсобного хозяйства.

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

Рынки недвижимости функционируют под влиянием факторов различных групп, которые необходимо учитывать при оценке недвижимости. К таким факторам относятся: политические, экономические, социально-культурные, демографические и другие.

Ниже приведены краткие обзоры макроэкономической ситуации в России и социально-экономические показатели развития Иркутской области.

6.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Источник информации: по данным Росстата: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>
зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
 (в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-0,8
		2021г.	Янв-июль 2022г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+1,0	
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,8	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений	+12,7	+38,1	
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+3,5	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,7	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	-3,2	
13.	трубопроводного	+7,4	-4,1	
14.	автомобильного	+5,0	+0,6	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,3	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,2	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,1	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июнь 2022, руб.:			
19.	- номинальная	+9,8	+12,8	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,3	
21.	Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+8,5	+8,0	
22.	Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+8,7	+15,1	

		(в текущих ценах)	
		2021/2020, %	2022/2021, %
23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+32,0
24	Кредиторская задолженность организаций на 01.07.22	+18,8	+16,5
25	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск
26	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.07.22	+19,5	+18,7
27	Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлечённые банками, на 01.07.22	+5,5	+1,7
28	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.07.22	+23,9	+12,3
29	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+18,3
30	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
31	Доходы консолидированного бюджета янв-июнь		32,0
32	Международные резервы (ЗВР), на 26.08.22г. 566,8 млрд. долл. США	+8,3	-8,0
33	Фонд национального благосостояния, на 01.08.22г. 12,16 трлн. руб. или 198,3 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)	-0,5	-11,7
34	Государственный внешний долг, на 01.08.22г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

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

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому

2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

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

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

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

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будет ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы:

- Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
- Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.
- По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.
- Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные

жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

– Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

6.2. Основные показатели социально-экономического развития Иркутской области

млн. рублей

	2022		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-август 2021 в % к январю-августу 2020
	август	январь-август	август	январь-август	
Индекс производства	х	х	106,5	104,3	99,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по видам экономической деятельности ¹⁾ :					
добыча полезных ископаемых	71958,9	688127,5	100,4	143,5	143,8
обрабатывающие производства	57459,3	489677,9	107,1	119,1	129,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	10984,3	105870,7	121,4	113,9	108,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1719,6	15890,2	69,3	88,8	181,7
Индексы цен производителей промышленных товаров ²⁾	х	х	96,0	130,7	130,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	34543,0	206072,1	124,2	114,3	157,7
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. м общей площади	138,0	880,1	153,8	111,4	181,6
Производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий:					

	2022		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-август 2021 в % к январю-августу 2020
	август	январь-август	август	январь-август	
скота и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	10,3	73,1	103,6	105,4	100,5
молока, тыс. тонн	53,0	332,6	100,3	99,3	101,4
яиц, млн. штук	87,4	671,1	97,8	97,5	101,6
Оборот розничной торговли	43232,7	351824,5	87,1	99,9	111,0
Оборот общественного питания	2314,8	16356,5	126,1	118,3	148,3
Объем платных услуг населению	11774,2	91238,3	116,0	106,6	117,1
Сводный индекс потребительских цен	х	х	116,8	115,9	106,4
Средняя численность занятых в экономике ⁵⁾ , тыс. человек	744,5	741,1	101,1	101,3	100,5
Численность незанятых трудоспособных граждан, зарегистрированных в службе занятости, на конец периода, человек	14205	х	72,0	х	29,3
из них имеют статус безработного	11444	х	81,3	х	22,9
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁵⁾ :					
номинальная, рублей	62783,1	61405,6	120,3	116,2	107,5
реальная	х	х	101,8	100,3	101,2
¹⁾ в фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей, по кругу предприятий, фактически осуществляющих деятельность по данному виду. ²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке. ³⁾ Без учета домов, построенных в садоводствах. ⁴⁾ Данные за июль и январь-июль.					

Индекс промышленного производства в августе 2022г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-августе – 104,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в августе 2022г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в январе-августе – 104,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в августе 2022г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-августе – 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в августе 2022г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,6%, в январе-августе – 108,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в августе 2022г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 74,5%, в январе-августе – 95,4%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности “строительство”, в августе 2022г. составил 34,5 млрд. рублей или 124,2% к августу 2021г., в январе-августе – 206,1 млрд. рублей (114,3%).

Жилищное строительство. В январе-августе 2022г. в Иркутской области построено 9542 квартиры (в январе-августе 2021г. – 8968).

В январе-августе 2022г. автомобильным транспортом было перевезено 66064,0 тыс. человек, что на 0,9% больше, чем год назад, пассажирооборот составил 1077,0 млн. пасс-км (106,8% к уровню предыдущего года).

Оборот розничной торговли в январе-августе 2022г. составил 351,8 млрд. рублей, 99,9% к соответствующему периоду 2021г. в сопоставимых ценах (в январе-августе 2021г. – 298,6 млрд. рублей или 111,0%).

Оборот розничной торговли на 97,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в январе-августе 2021г. – 96,9 и 3,1% соответственно).

В августе 2022г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,4%, в том числе на продовольственные товары – 98,9, непродовольственные товары – 100,0, услуги – 99,4%. Цены на продовольственные товары в августе 2022г. снизились на 1,1% (в августе 2021г. – на 0,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Иркутской области в августе 2022г. составила 18824 руб. За месяц она повысилась на 0,1% (в августе 2021г. – на 0,3%).

Стоимость условного (минимального) набора основных продуктов питания в расчете на месяц в среднем по Иркутской области составила 6130,9 руб. и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 5,5% (в августе 2021г. – на 2,4%). Из шести наблюдаемых городов максимальная стоимость набора отмечалась в Братске – 6909,2 руб., что на 19,4% дороже, чем в Ангарске (5785,6 руб.).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022г. относительно предыдущего месяца составил 97,1%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 94,9, обрабатывающих производствах – 99,0, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 101,4%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июль 2022г., составила 62783 рубля, по сравнению с июнем 2022г. она меньше на 5,9%, а по отношению к июлю 2021г. больше на 20,3%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, к июню 2022г. составила 94,3%, к июлю предыдущего года – 101,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2022г. составила 3,9 млн. рублей и снизилась за месяц на 28,1%.

В июле 2022г. численность работающих в организациях составила 744,5 тыс. человек, за месяц она увеличилась на 43 человека, по сравнению с июлем 2021г. – на 7,9 тыс. (1,1%). Из общего числа 82,1% трудятся в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

7.1. Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

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

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

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

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

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

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

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

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7.2. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

Сравнительный подход, называемый также рыночным, и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

7.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

Посредством анализа имеющейся у оценщика информации об объекте оценки, а также других факторов, Оценщик пришел к выводу о невозможности корректного использования двух подходов - затратного и доходного.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Использование в настоящей работе методов доходного подхода представляется некорректным, так

как эти методы используются либо при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (то есть участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), и информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, либо возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине (изменяющихся с одинаковым темпом) величин дохода от сдачи в аренду земельного участка. По результатам проведенного анализа рынка недвижимости, оценщик не обнаружил информации о долях земельных участков в стоимостях единых объектов недвижимости и данных о сдаче в аренду аналогичных земельных участков.

Таким образом, Оценщик посчитал невозможным корректное использование доходного подхода в рамках настоящего отчета.

По мнению оценщика, сравнительный подход в силу хорошо развитого рынка и наличия большого количества достоверной информации дает наиболее объективные результаты к оценке земельных участков.

7.4. Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов загородной недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок загородной недвижимости Иркутской области, с использованием публикуемых материалов на сайтах Яндекс Недвижимость, ЕМЛС, Avito.ru, Domofond.ru и др.; еженедельного журнала «Недвижимость и цены»; периодических изданий «Из рук в руки», «Шанс». При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, категория земельного участка, разрешенное использование, площадь участка.

8.1 Расчет рыночной стоимости земельных участков

Субъекты рынка стремятся совершать сделки по аналогии, основываясь на доступной им информации о ранее имевших место сделках с аналогичным имуществом.

Отталкиваясь от сведений о таких сделках в прошлом, Оценщик может прийти к ориентиру рыночной стоимости объекта оценки, внося соответствующие корректировки, учитывающие возможные отличия объекта от аналогов.

Корректировки вносились с учетом следующего правила: если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект недвижимости, то в ее цену вносятся отрицательная поправка, и наоборот. С учетом скорректированных стоимостей объектов-аналогов (обоснование корректировок приведено ниже) рассчитан ориентир рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

В данном отчете в качестве аналогов Оценщиком были выбраны 3 земельных участка, расположенные в Иркутской области.

В качестве единицы сравнения Оценщик считает целесообразным использовать стоимость 1 кв.м.

Ниже представлен расчет стоимости права собственности на оцениваемый земельный участок.

Расчет стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб. / кв. м		192	189	115
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. / кв. м		192	189	115
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. / кв. м		192	189	115
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена предложения, руб. / кв. м		171	168	103
Объекты-аналоги	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. / кв. м		171	168	103
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	171	168	103
Местоположение	Иркутская область, Куйтунский район, с. Карымск, ул. Пионерская, № 13	Иркутская область, Зиминский р-н, СНТ Труд	Иркутская область, г.о. Саянск, СНТ Мостовик	Иркутская область, Куйтунский р-н, рабочий пос. Куйтун, ул. 31-й Годовщины Октября
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	СНТ	СНТ	ИЖС
Изменение в %		-12,0%	-12,0%	-29,0%
Общая площадь, кв. м	800,00	600,00	900,00	1 300,00
Изменение в %		-8,3%	3,6%	15,7%
Электроснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
Водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Канализация	нет	нет	нет	нет
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет
Код	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка (2 группа)		-20,27%	3,60%	-13,35%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	136	174	89
Абсол. валовая коррекция (ABK)		31,27%	14,60%	24,35%
1/(1+ABK)		0,76	0,87	0,80
Весовые коэффициенты		0,31	0,36	0,33
Стоимость, руб./кв. м				134
Стоимость земельного участка, руб.				107 321
Стоимость земельного участка, руб. (округленно)				107 000

Обоснование вносимых поправок

Корректировка на условия продажи (торг). Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Чтобы скорректировать отличие между ценой сделки и стоимостью предложения, необходимо ввести корректировку на торг. Мнение Оценщика о наиболее вероятном значении скидки на «уторговывание» сформировано на основании статистических данных, представленных в открытом доступе на сайте НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"².

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года							
Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.							
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt							
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развитости общественной инфраструктуры	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию города, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развитости общественного транспорта	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значения - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высокими пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ опубликованной сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа** - города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с автомобильными и их города-спутники, расположенные в пределах 50-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оценщик счел адекватной условиям рынка корректировку в размере 11%.

Корректировка на дату продажи. Данная корректировка не вносится, поскольку все исследуемые объекты продавались или были выставлены на продажу в срок не более квартала, или все еще продаются на открытом рынке на тех же условиях.

Корректировка на наличие обременения. У оцениваемого земельного участка какие-либо обременения отсутствуют. В то же время Оценщику в рамках данной работы не представляется возможным определить наличие обременений на участках-аналогах. Учитывая данные обстоятельства, Оценщик счел возможным не вводить корректировку на наличие обременений.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает тот факт, что в зависимости от расположения оцениваемого объекта его стоимость может меняться (это зависит от окружения объекта, инфраструктуры района, численности населения). Корректировка не вносится, поскольку все земельные участки расположены не более чем в 50 км от объекта оценки.

Корректировка на площадь земельного участка определена на основании статистических данных, представленных в открытом доступе на сайте НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2557-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-07-2021-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

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

$$C \cdot b^S \cdot S^a$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.,

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

b – коэффициент активности рынка,

a – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

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

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$Ks = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$Ks = (So/Sa)^{-0,30}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$Ks = (So/Sa)^{-0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	$Ks = (So/Sa)^{-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на категорию земель. Корректировка на категорию земель не вносится, поскольку все аналоги, как и объект оценки, относятся к категории земель населенных пунктов.

Корректировка на разрешенное использование определена на основании статистических данных, представленных в открытом доступе на сайте НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт».

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

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

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

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

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

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

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

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета StatRиелт на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (использовано обозначение вида разрешенного использования земельного участка)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режиссерского учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); вырашивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	0,16	0,48	0,31
Малозатяжная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозатяжных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансарды); оборудовано спортивными и детскими площадками для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях; малозатяжного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозатяжном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,20	0,66	0,42
Для ведения личного подсобного хозяйства (присудебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,11	0,34	0,22
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выраживания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2	0,07	0,48	0,25

Примечания:

* - нижняя граница - наиболее удаленные от административного центра,

** - верхняя граница - приближенные к административному центру.

Корректировка (в процентах) рассчитывается по следующей формуле:

$$((\text{Коэффициент объекта оценки/коэффициент объекта аналога})-1)*100$$

Корректировка на наличие коммуникаций. У объекта оценки и объектов аналогов отсутствуют коммуникации или возможность их подведения, корректировка не требуется.

Стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:10:210504:543, Иркутская область, Куйтунский район, с. Карымск, ул. Пионерская, № 13, рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки, составляет 107 321 рублей

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

В рамках настоящей работы расчет рыночной стоимости объекта оценки производился с использованием методов сравнительного подхода. Отказ от использования затратного и доходного подходов приведен в главе 7 Отчета.

Согласование полученных результатов

Объект оценки - Земельный участок с кадастровым номером 38:10:210504:543			
Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход, руб.	Обоснованно не применялся	–	–
Сравнительный подход, руб.	107 321	1,00	107 321
Доходный подход, руб.	Обоснованно не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, округленно, руб.			107 000

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 38:10:210504:543, Иркутская область, Куйтунский район, с. Карымск, ул. Пионерская, № 13, по состоянию на 10 октября 2022 года составляет:
107 000 (Сто семь тысяч) рублей

10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Генеральный директор ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

Оценщик

екг - Я.В. Козырева

екг - Я.В. Козырева



11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Данные, предоставленные Заказчиком

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 09.10.2022 г.

Нормативные акты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ».
2. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, №255, №256 (ФСО 1-3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г №611(ФСО №7), а также ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г №327., Стандарты и правила РОО.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1; 2.

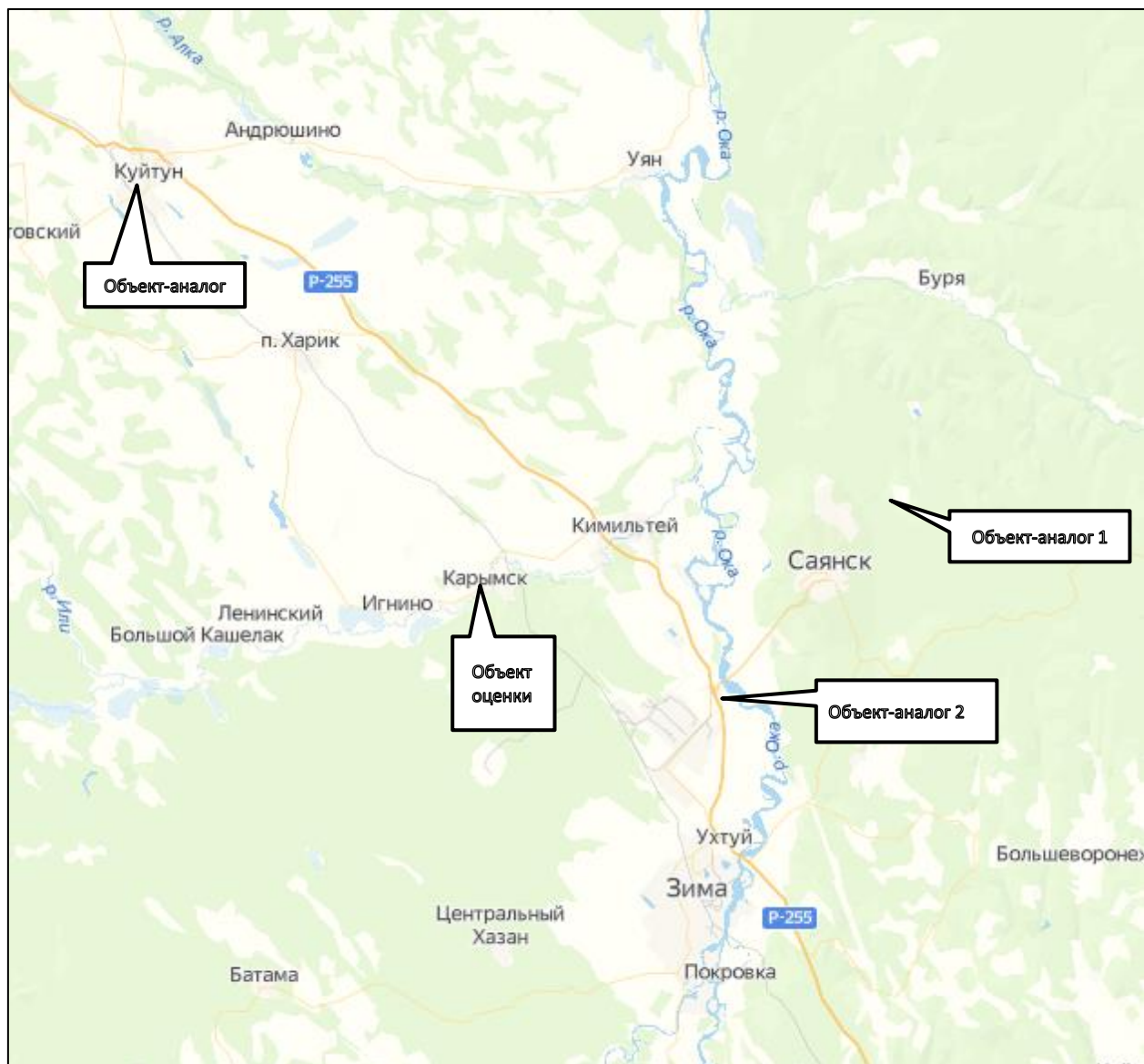
Научная литература

1. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М, «Маросейка», 2009.
2. Методический журнал «Вопросы оценки», Москва, РОО.
3. Методические рекомендации, опубликованные в бюллетене «Российский оценщик», подшивка за 1996 — 2001 гг., Москва, РОО.
4. Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М, «Финансы и статистика», 2008.

Информационно-аналитические материалы

1. Макроэкономическая ситуация в РФ:
 - Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли <http://www.economy.gov.ru>;
 - Интернет-сайт Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования <http://www.forecast.ru>.
2. Профессиональные периодические издания по недвижимости, в том числе:
 - База данных сервера www.avito.ru;
 - База данных сервера www.emls.ru;
 - База данных сервера www.domofond.ru.

Приложение № 1 Карта месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов



Объект оценки	Объекты-аналоги		
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Иркутская область, Куйтунский район, с. Карымск, ул. Пионерская, № 13	Иркутская область, Зиминский р-н, СНТ Труд	Иркутская область, г.о. Саянск, СНТ Мостовик	Иркутская область, Куйтунский р-н, рабочий пос. Куйтун, ул. 31-й годовщины Октября

Приложение № 2 Копии документов и фотографий, предоставленных заказчиком

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2022, поступившего на рассмотрение 09.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
09.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177871342			
Кадастровый номер:		38:10:210504:543	
Номер кадастрового квартала:		38:10:210504	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.01.1997	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Иркутская область, Куйтунский район, с. Карымск, ул. Пионерская, № 13	
Площадь, м ² :		800	
Кадастровая стоимость, руб:		47344	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Петракова Ольга Анатольевна	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109200328139839306560 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
09.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177871342			
Кадастровый номер:		38:10:210504:543	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сорокина Ирина Алексеевна, 09.06.1977, г.Усолье-Сибирское Иркутской области, Российской Федерации, СНИЛС 047-384-847 93 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 03 №684645, выдан 18.03.2003, РОВД Куйтунского района Иркутской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38/011-38/011/002/2015-705/1 03.03.2015 10:23:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109200328139839306560 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



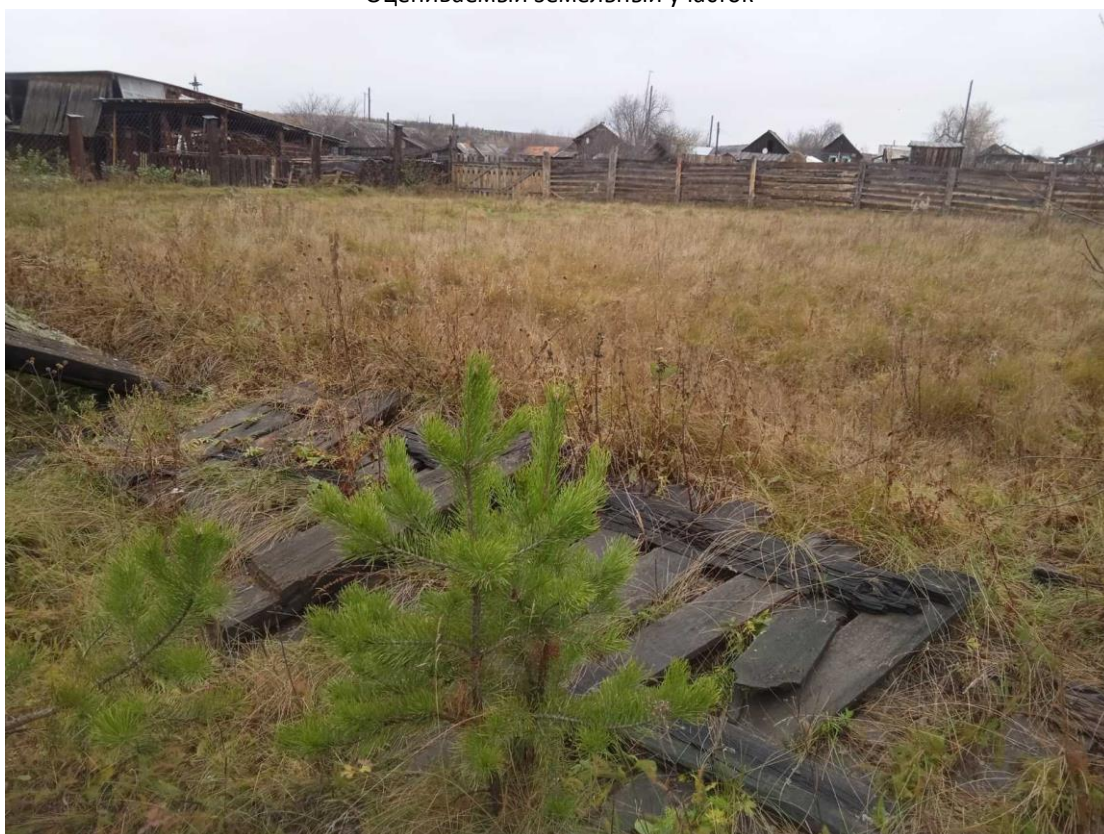
Граница оцениваемого земельного участка



Оцениваемый земельный участок



Оцениваемый земельный участок



Оцениваемый земельный участок



Оцениваемый земельный участок

Приложение № 3 Копии документов Оценщика

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0478

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373401

Настоящий диплом выдан Козыревой Яне Витальевне

в том, что он(а) с 01 марта 2009 г. по 25 сентября 2009 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО Московская академия экономики и права нового поколения промышленная академия

по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 сентября 2009 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Козыревой Яны Витальевны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии [подпись]

Ректор (директор) [подпись]

Город Москва год 2009

Санкт-Петербург 1356



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Козырева Яна Витальевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 780407728523
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
28 декабря 2009 года, регистрационный № 006208

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0001756 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 006208 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 006208 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**1.1. Козырева Яна Витальевна**

Паспортные данные: Сер. 4017 №774241 выдан ТП №139 отдела УФМС России по Санкт - Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт - Петербурга (код подразделения - 780-088) 12.05.2017
Адрес регистрации: 194021, г. Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д. 17, строение 3, кв./оф. 112

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему 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.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**7. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**8. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СОСТРАХОВЩИКОВ):**

8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Козырева Яна Витальевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №824432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452-2/18 от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)







Форма №

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"
(фирменное наименование)

«29» «ИЮЛЯ» «2005» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (протокол)) (год)

1	0	5	7	7	4	7	6	2	5	7	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной ИФНС
России №46 по г. Москве


Курбатова Е.В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 006339895



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 78885/776/500001/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 78885/776/500001/22 (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: Наименование: ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»
Местонахождение: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр. д.64-66, лит. А, пом. 7-Н
ИНН 7731528455

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. *(удалить, если данные расходы не покрываются договором страхования)*

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) рублей рублей

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

Полис № 78885/776/500001/22

Страховщик

Страхователь

115152, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5
8-800-333-0-999; www.alfastrah.ru
115162, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 +8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный); +7(495) 285-0-999; Лицензия Банка России № 2395 от 03.01.2012 г.

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: По настоящему Полису франшиза не применяется.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «08» февраля 2022г. и действует до «07» февраля 2023г. 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:
АО «АльфаСтрахование»


Комбарова В.В./

Страхователь:

 / Козырева Я.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«31» января 2022 г.



Полис № 78885/776/500001/22

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Объекты-аналоги

Объект-аналог №1

Саянск - ... - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

115 000 ₽

19 167 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 914 871-59-86

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дняПользователь
Частное лицо[Экологический вклад -1120 кг CO₂](#)[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Иркутская область, Зиминский р-н, СНТ Труд

[Показать карту](#)

Описание

Участок земельный. Садоводство „Труд“, Разработан . Находится почти в центре садоводства.. Вокруг соседи. В собственности. Все необходимые документы имеются .

Объект-аналог №2

Саянск - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

170 000 ₽

18 889 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 983 410-31-33

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Иркутская область, г.о. Саянск, СНТ Мостовик

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок СНТ Мостовик. Площадь 939 кв.м
В собственности. Срочно.

Объект-аналог №3

Куйтун · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 13 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

150 000 ₽

11 538 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

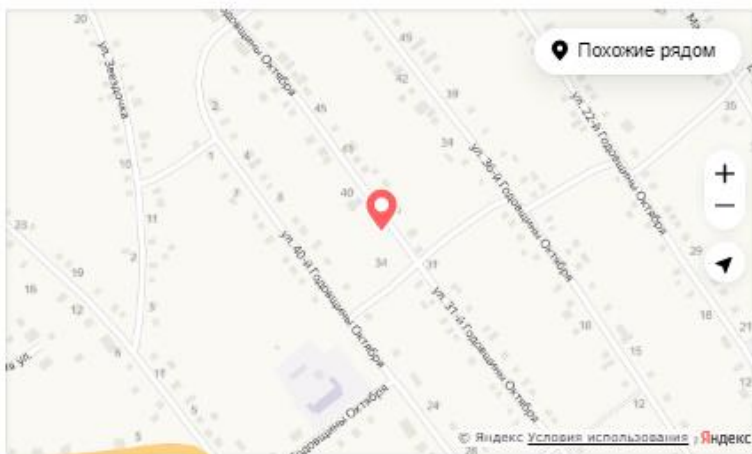
Об участке

Площадь: 13 сот.

8 914 922-49-16

[Написать сообщение](#)

Расположение

Иркутская область, Куйтунский р-н, рабочий пос. Куйтун, ул. 31-й
Годовщины Октября[Скрыть карту](#)Пользователь
Частное лицо[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаётся земельный участок под строительство жилого дома. Рядом расположен детский сад. Торг