

ОТЧЁТ №74/2022

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Заказчик:

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования Куйтунский район»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы и управления собственностью»

Наименование объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, площадь 816 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3. Кадастровый номер: 38:10:120113:690

Дата оценки: 12.09.2022 г.

Дата составления отчёта: 12.09.2022 г.

Срок проведения оценки: 12.09.2022-12.09.2022 г.

г. Иркутск
2022 год

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	3
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	4
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	4
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	4
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	5
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	5
4.4.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	6
7.	ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
8.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
8.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
8.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ.....	12
	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КУЙТУНСКОГО РАЙОНА И Р.П.КУЙТУН	13
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
10.1.	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	16
10.2.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ.....	20
10.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
10.4.	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	27
10.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
10.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ..	35
11.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	35
11.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
11.3.	ЕДИНИЦЫ И ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ	37
11.4.	ВЫЯВЛЕНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА СООТВЕТСТВУЮЩЕМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА.....	39
11.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	42
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОИЗВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	47
13.	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	48
14.	ПРИЛОЖЕНИЯ	49
	Копии документов об объекте оценки	49
	Копии источников информации, используемых в качестве объектов аналогов.....	56
	Выкопировки источников информации, используемых для расчета корректировок	59
	Копии документов оценщика и юридического лица	61

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, площадь 816 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3. Кадастровый номер: 38:10:120113:690
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (копии представлены в приложении к отчету):</u> 1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2022 года №КУВИ-001/2022-149430658
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для целей принятия управленческого решения, за исключением передачи оцениваемого имущества в залог
Дата оценки	12.09.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">– Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей.– В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.– Оценка проводится в допущении об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку.– В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке;

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;

- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков...»

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение *рыночной стоимости объекта оценки*, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. А также не состоит в родстве, не имеет никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета, владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с притяжением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
6. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого исходит со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
8. Оценщик не производил обмеры земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, представленной заказчиком.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
12. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
13. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
14. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.
15. Оценка проводится в допущении об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, представленного заказчиком, в соответствии с заданием на оценку.
16. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме.
17. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
18. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета стоимости 1 кв.м. объекта оценки до двух значащих цифр после запятой с помощью функции (округл(значение);2). Итоговое значение стоимости объекта оценки представлено в Отчете с двумя значащими цифрами после запятой (руб., коп.), далее выполнено округление до тысяч рублей по правилам математического округления.
19. В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Муниципальные казенные учреждения
Полное наименование	Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования Куйтунский район»
Краткое наименование	МКУ "КУМИГ по Куйтунскому району"

Юридический адрес	665302, Иркутская область, Куйтунский р-н, рп Куйтун, ул Карла Маркса, д. 18, офис 1
Телефон	8 (395 36) 5-19-73, 5-19-56
ИНН/ КПП	3814009128 / 381401001
ОГРН, дата присвоения	1053814001790 от 22 февраля 2005 г.
Председатель	Путова Ольга Викторовна

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия имя отчество Оценщика	Рутькова Яна Рашидовна
Место нахождения Оценщика	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, д.125, офис 605
Почтовый адрес Оценщика	664047, г.Иркутск, ул.6-я Советская, дом 54, кв.37
Номер контактного телефона	+7(914)908-63-30
Адрес электронной почты	ocenka38@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер 0017 от 28.12.2016г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков; местонахождение: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7; тел. 8495-107-9370; e-mail: info@fsosro.ru; http://www.fsosro.ru), свидетельство о членстве от 22.08.2022 г., рег. номер 592 в реестре оценщиков СРО "Союз ФСО", дата включения в реестр 09.06.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование высшее: Байкальский государственный университет экономики и права, экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление на предприятии (строительство)». Диплом ВСВ № 0047606 рег. № 857 от 30.06.2005 г. Образование в области оценочной деятельности: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Байкальский государственный университет экономики и права» Центр профессионального дополнительного образования по программе «Оценка недвижимости». Диплом о профессиональной переподготовке 382400506264 от 29.04.2014 г., рег. № 53-06-115. ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Институт повышения квалификации Центр профессионального дополнительного образования по программе профессиональной переподготовки «Оценка бизнеса (предприятия)». Диплом о профессиональной переподготовке 382402931811 от 29.01.2016 г., рег. № 53-06-018 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №01971-1 от 31.05.2021 года по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31 мая 2021 года №201. Выдан на три года и действует до 31 мая 2024 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор (полис) обязательного страхования оценщика (электронное страхование) 433-233-088928/22, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 24.08.2022 г. по 23.08.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценщик подтверждает соблюдение требований статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости юридического лица, с которым он заключил трудовой договор и оценщика, а именно: Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он 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. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и управления собственностью»
Краткое наименование	ООО «Центр экспертизы и управления собственностью»
ИНН	3811132116

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1093850016666
Дата присвоения ОГРН	11.08.2009 года
Юридический адрес:	664047 г.Иркутск, ул.6-я Советская, д.54 кв.37
Место нахождения	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, д.125, офис 605
Телефон	+79149086330
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах" полис 433-233-000605/22, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок действия полиса с 14.01.2022 г. по 13.01.2023 г.

4.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) **не привлекались**. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 74/2022 от 12.09.2022 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, площадь 816 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3. Кадастровый номер: 38:10:120113:690	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Наименование подхода к оценке	Стоимость, полученная при применении подходов к оценке	Весовой коэффициент
Затратный подход	Не применялся	0,00
Сравнительный подход	1 087 671 (Один миллион восемьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят один) рубль	1,00
Доходный подход	Не применялся	0,00
Согласованное значение стоимости по результатам применения подходов к оценке	1 087 671 (Один миллион восемьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят один) рубль	
Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 12.09.2022 г., округленно	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для целей принятия управленческого решения за исключением передачи оцениваемого имущества в залог. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей.	

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с действующими Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО), Земельным кодексом Российской Федерации, применяются следующие термины и определения:

Под оценочной деятельностью – понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);
совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объектами оценки (п.4 ФСО №7) **могут** выступать объекты недвижимости, застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей ФСО №7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 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.

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.

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

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектом аналогом.

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

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

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Важнейший элемент объекта недвижимости – *земельный участок* представляет собой ограниченную и непереключаемую часть поверхности земли, имеющую замкнутые границы, привязку местоположения к юридически заданной системе координат с адресными ориентирами. К характеристикам земельного участка относятся:

- **форма** – прямоугольная, косоугольная, круглая или эллиптическая, с выемами и выступами;
- **размер** площади (в *гектарах* – для сельскохозяйственных земель и лесных массивов, природных заповедников и национальных парков; в *сотках* – сотнях квадратных метров – для дачных участков, садоводств и загородных участков под индивидуальную застройку; в *квадратных метрах* – для городской планировки и застройки);

- **размеры** формообразующих линий, в том числе длина фронтальной границы и ширина участка (в метрах) для участков вдоль магистралей, по которым перемещаются потенциальные пользователи или товары;
- *глубина слоя* под поверхностью земли, разрешенного для внедрения собственника участка (до 5 метров);
- *топографические параметры* – неровности поверхности – уклоны и холмы, выступающие над поверхностью скалы и камни, водоемы и русла потоков;
- *геологические параметры* – состав и прочность грунта, наличие и форма существования подземных вод, форма организации подземных коммуникаций;
- *наличие (отсутствие) многолетней растительности* (деревья и кустарники).

Особое значение имеют характеристики участка, связанные с *местоположением*: престижность района местоположения, удаленность участка от источников и коммуникаций жизнеобеспечения, от центров деловой активности, от транспортных магистралей, от станций общественного транспорта и пешеходных дорожек массового использования, от рекреационных зон и источников экологически вредных воздействий. Отметим, что значимость местоположения объекта может изменяться вследствие деятельности человека, направленной на изменение окружения (ландшафта, застройки, обеспеченности коммуникациями и др.).

Земельный участок может быть *делимым* (в случае сохранения возможности разрешенного использования каждой из его частей) и *неделимым*. При этом разрешенным является использование, которое удовлетворяет правилам, установленным законами или нормативными актами органов управления в сферах:

- *зонирования территории* – размещения объектов любого функционального назначения только в зонах соответствующего профиля (например, промышленные здания не строятся в зоне жилой застройки);
- *охраны окружающей среды* и здоровья человека с ограничением объемов вредных производств (даже в зонах соответствующего профиля);
- *ограничения нагрузки* на природную среду регулированием плотности и ширины застройки с обеспечением сохранности зеленых насаждений и плодородия почвы.

Земельные участки различаются предпочтительностью *функционального назначения*:

- участки, предназначенные для *выращивания сельскохозяйственной* продукции (пашня, целина, сенокосы, пастбища, плодовые сады, плантации технических культур и пр., но без строений, предназначенных для переработки сельскохозяйственной продукции);
- *прибрежные участки земель водного фонда*, используемые или резервируемые для использования в режиме, согласованном с режимом использования водного фонда;
- *участки земель лесного фонда*, покрытые лесами, выделенные для ведения лесного хозяйства, резервируемые для лесопосадок;
- *участки производственного фонда*, размещенные в местах или примыкающие к местам ведущейся, планируемой или потенциально перспективной *разработки полезных ископаемых*, а также используемые и предназначенные для *прокладки транспортных и иных коммуникаций, для застройки сооружениями и зданиями* промышленных предприятий, энергетических комплексов, объектов оборонного значения;
- *участки, используемые или резервируемые для застройки зданиями и сооружениями* жилого или социально-бытового назначения на территориях, принадлежащих или прилегающих к городам, рабочим, курортным и дачным поселкам, к сельским населенным пунктам;
- *участки рекреационно-оздоровительного, природоохранного, историко-культурного, заповедного и мемориального значения* (заповедники, национальные парки, ботанические сады, пляжи, места массового туризма, парки и площадки для массового отдыха, зоны минеральных источников и лечебных грязей).

Перечень может быть дополнен, но не должен противоречить существующему законодательству в области оценочной деятельности.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

Обременения (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Права аренды на земельный участок – права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Лицо, не являющееся собственником земельного участка (арендатор), осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Санитарно-защитная зона (далее СЗЗ) - это территория, отделяющая предприятия, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта, т.е. от селитебной зоны либо от иных зон функционального использования территории с нормативно закрепленными повышенными требованиями к

качеству окружающей среды. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

7. ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы, в соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки":

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (копии представлены в приложении к отчету):

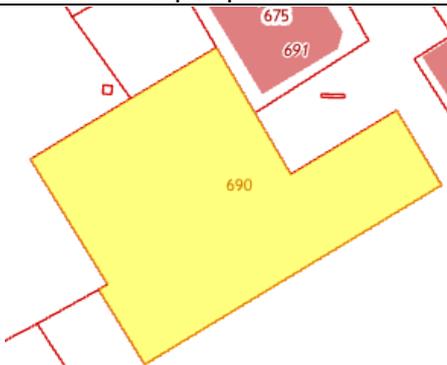
1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2022 года №КУВИ-001/2022-149430658.

8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание основных количественных и качественных характеристик объекта оценки составлено по данным документации, предоставленной заказчиком, а также данным визуального осмотра объекта оценки.

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Характеристика	Источник информации
Наименование объекта оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, площадь 816 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3. Кадастровый номер: 38:10:120113:690	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2022 года №КУВИ-001/2022-149430658
Адрес объекта	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3	
Площадь земельного участка	816 кв.м.	
Кадастровый номер	38:10:120113:690	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование по документации на объект оценки	Предпринимательство	
Текущее (фактическое) использование	Объект свободен от застройки	Визуальный осмотр
Правообладатель объекта оценки	Муниципальное образование Куйтунский район	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2022 года №КУВИ-001/2022-149430658
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2022 года №КУВИ-001/2022-149430658	
Правоудостоверяющие документы	-	
Ограничения, обременения, учитываемые при определении рыночной стоимости объекта оценки	Не зарегистрированы	
Кадастровая стоимость	1 039 869,6 руб.	Визуальный осмотр Публичная кадастровая карта Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru
Ландшафтные характеристики участка	Характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают. Участок свободен от застройки, не огорожен. Форма участка – многоугольная	

Показатель	Характеристика	Источник информации
Конфигурация участка		Публичная кадастровая карта Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru
Нахождение участка в охраняемых государством зонах (природоохранных, водоохранных, зоны охраны памятников)	Участок находится вне границ зон с особыми условиями использования территорий – охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.	Документы, предоставленные заказчиком
Дополнительные улучшения, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют	Визуальный осмотр объекта оценки
Информация об износе и устаревании	Оцениваемый земельный участок не обладает износом и устареваниями.	-
Балансовая стоимость	Сведения о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены	-
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	Визуальный осмотр объекта оценки, документы, предоставленные заказчиком

Фотоматериалы объекта оценки



8.3. Описание местоположения объекта оценки

Таблица 2. Характеристика локального расположения объекта оценки

Показатель	Характеристика
Местоположение в населенном пункте	Объект оценки располагается в зоне коммерческой, малоэтажной жилой застройки р.п.Куйтун
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры. Преобладающая застройка микрорайона	Плотность окружающей застройки высокая. Район расположения обладает достаточно развитой инфраструктурой. Застройка представлена в основном объектами коммерческой, административной и малоэтажной жилой недвижимостью, а также объектами социально-бытового обслуживания населения
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Остановки общественного транспорта удалены от объекта оценки не более, чем на 0,5 км (Согласно данным Яндекс карты)

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Доступ на личном транспорте
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	Отсутствуют

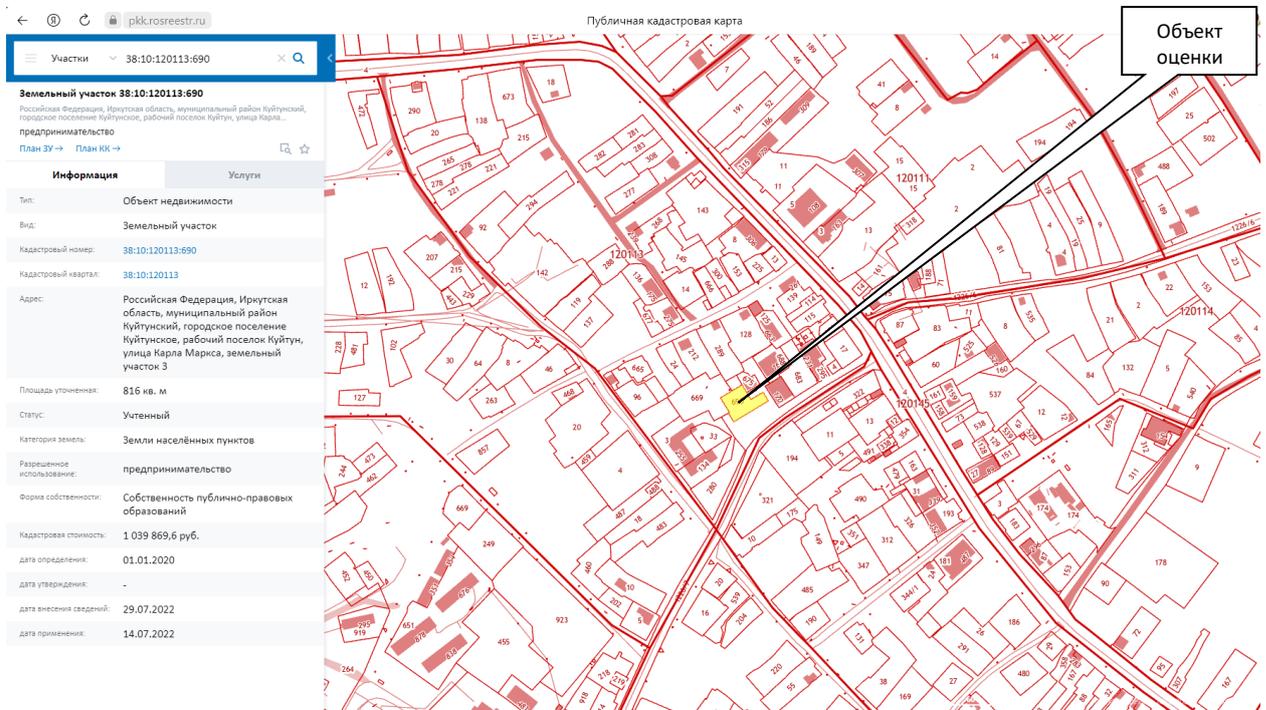


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки (Публичная кадастровая карта)

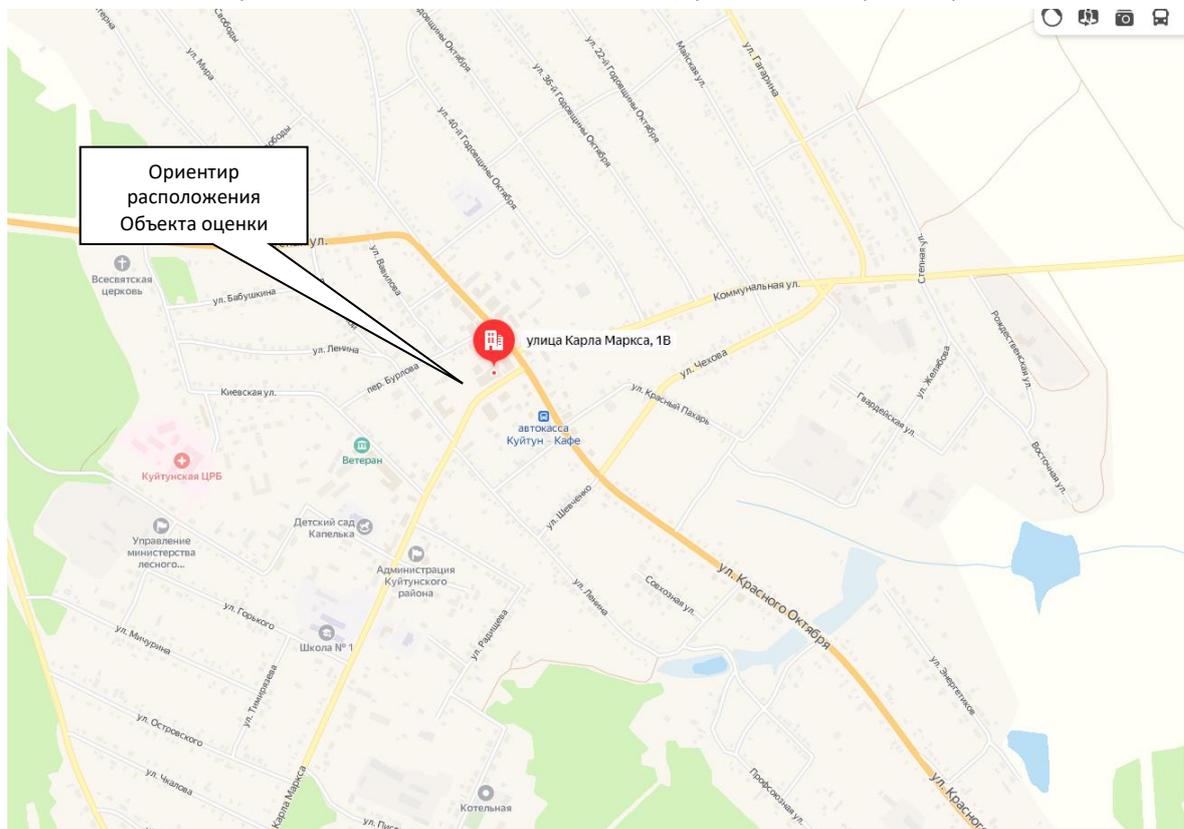


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки (Яндекс карта)

Краткая характеристика Иркутской области

Дата образования Иркутской области – 1937 год.

Административный центр – г. Иркутск.

Расстояние от Иркутска до Москвы - 5042 км.

Разница во времени с Москвой- + 5 часов.

Иркутская область расположена в южной части Восточной Сибири в бассейнах верхнего течения рек Нижней Тунгуски, Ангары и Лены. На юго-востоке области - озеро Байкал. Общая площадь области – 745,5 кв. км (4,6% РФ). Ее протяженность с запада на восток равна - 1,5 тыс. км и с севера на юг - 1,4 тыс. км. Область находится в самом центре материка и граничит с республикой Саха (Якутия) на северо-востоке, с Читинской областью и республикой Бурятия на востоке и юге, с Красноярским краем на западе, с республикой Тува на юго-западе. Большая часть территории Иркутской области расположена в юго-восточной части Среднесибирского плоскогорья, окруженная Восточными Саянами и хребтами Прибайкалья. На востоке Иркутской области отмечается повышенная сейсмичность, 2/3 территории региона находятся на высоте более 500 метров над уровнем моря. В её состав входят 33 района и 22 города. Административный центр области – г. Иркутск (596 тыс. чел.). На территории области есть крупные города с населением свыше 100 тыс. человек: Ангарск, Братск, Усолье-Сибирское, Усть-Илимск; города с населением от 50 до 100 тыс. человек: Черемхово, Усть-Кут, Тулун, Шелехов; 13 городов с населением до 50 тыс. человек, а также 59 посёлков городского типа.

Около 4/5 территории Иркутской области покрыто лесом (66,8 млн. га) с преобладанием лиственных и сосновых пород. Леса богаты пушным зверем.

Земельный фонд составляет 77,5 млн. га, из них около 2,2% занято промышленностью и объектами производственной инфраструктуры; около 5,1 млн. га (6,6%) земельного фонда области находится в пользовании предприятий и хозяйств, занимающихся сельскохозяйственным производством, в т. ч. сельхозугодий 2,69 млн. га и пашни 1,88 млн. га. Озеро Байкал (объём воды 23,000 км³ - 20% мировых запасов пресных вод; площадь поверхности - 31,500 км²; макс. глубина - 1637 м) является уникальным. Речная сеть области относится к бассейнам двух крупнейших рек Сибири: Лены и Енисея.

Иркутская область богата полезными ископаемыми. Здесь расположены крупнейшие в стране Ленская золотоносная, Мамско-Чуйская слюдоносная, Ангарская железорудная и Восточно-Саянская редкометальная провинции, Иркутский угленосный бассейн, крупнейший в мире Восточно-Сибирский соленосный бассейн. Ежегодно на территории области добывается около 11 тонн золота.

Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё (2-е место в России после Тюменской области), золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область - одна из наиболее экономически развитых районов на востоке страны. Ведущие отрасли промышленности: горнодобывающая, энергетическая, производство алюминия, нефтехимия, машиностроение, производство стройматериалов. В настоящее время интенсивно развивается лесная и деревообрабатывающая промышленность, производство целлюлозы и бумаги.

По числу жителей область уступает в Сибири только Тюменской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Иркутская область входит в состав Сибирского федерального округа Российской Федерации и расположена в южной части Восточной Сибири. Общая площадь территории области - 774,8 тыс. кв. км, что составляет 4,6% от территории России. От 160 до 180 дней в году держится устойчивая температура ниже 0°C. Зима холодная (температура января по области от -17°C до -33°C), лето жаркое и сухое в первой половине (температура июля от +17°C до +33°C), во второй половине дождливое.

Иркутская область богата полезными ископаемыми. Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё, золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область имеет достаточно разветвленную и развитую транспортную инфраструктуру, представленную различными видами транспорта.

Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.

Границы Иркутской области



Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12 тыс. км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10% общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси. Воздушные перевозки, в том числе и международные, осуществляются, в основном, двумя аэропортами, расположенными в городах Иркутск и Братск.

Краткая характеристика Куйтунского района и р.п.Куйтун¹

Куйтунский район² — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Куйтун.

Площадь района — 11,2 тыс. км², протяжённость 186 км с севера на юг и 95 км с запада на восток. Граничит: на востоке — с Балаганским, на западе — с Тулунским, на юге — с Зиминским, на севере — с Братским районами области.

До февраля 1917 года **Куйтунская волость** входила в состав Нижнеудинского уезда Иркутской губернии.

27 июля 1922 года Нижнеудинский уезд переведён в Тулунский.

28 июня 1926 года Постановлением ВЦИК Иркутская губерния была упразднена, образован Сибирский край и Куйтунская волость стала **Куйтунским районом**. Куйтунский район вошёл в состав Тулунского округа.

19 июля 1929 года Постановлением Сибирского крайисполкома упразднён Тулунский округ, а Куйтунский район вошёл в состав Иркутского округа.

В июле 1930 года Куйтунский район стал составной частью Восточно-Сибирского края, а в декабре 1936 года — Восточно-Сибирской области.

26 сентября 1937 года Постановлением ЦИК СССР образована Иркутская область, куда вошёл Куйтунский район.

Население

Численность населения						
2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014
38 311	↘35 395	↘31 856	↘31 724	↘30 968	↘30 438	↘29 907
2015	2016	2017				
↘29 499	↘29 001	↘28 555				

В муниципальный район входят 20 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 19 сельских поселений В Куйтунском районе 67 населённых пунктов.

Экономика

Ведущей отраслью района является сельское хозяйство — зерновое растениеводство и мясо-молочное производство. В состав АПК района входят 9 сельскохозяйственных предприятий, 42 КФХ, 9 снабженческо-сбытовых кооперативов.

Социальная сфера

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижнеудинск>

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Куйтунский_район

В районе имеется 49 школ, из них: 21 начальная, 16 средних, 12 основных. Также находится 19 детских дошкольных учреждений, детская юношеская спортивная школа, дом детского творчества, 3 центра образования.

Медицинское обслуживание осуществляется центральной районной поликлиникой и районной больницей, в районе — 52 фельдшерско-акушерских пункта и 8 участковых больниц.

Районный поселок Куйтун

Куйтун (бур. Хүйтэн) — рабочий посёлок в Иркутской области, Россия, административный центр Куйтунского района.

В посёлке — железнодорожная станция на Транссибирской магистрали. Крупный центр сельскохозяйственного и лесоперерабатывающего производства.

Название Куйтун — бурятское. Куйтун в переводе с бурятского (Хүйтэн) обозначает — два понятия: «холодный» и обширные плоские, приподнятые степные пространства вдали от лесов, представляющие собой хорошие просторные пастбища и пахотные земли.

Экономика:

Лесоперерабатывающие и сельскохозяйственные предприятия, личные подсобные хозяйства, молокозавод (закрыт, ныне на территории молокозавода располагается торговый центр «Абсолют Cash&Carry»), два лесхоза.

Население:

Численность населения							
1959 ^[4]	1970 ^[5]	1979 ^[6]	1989 ^[7]	2002 ^[8]	2009 ^[9]	2010 ^[10]	
8827	↗10 781	↘10 774	↗11 137	↘10 847	↘10 416	↘10 097	
2011 ^[11]	2012 ^[11]	2013 ^[12]	2014 ^[13]	2015 ^[14]	2016 ^[15]	2017 ^[1]	
↘10 070	↘9929	↘9803	↘9686	↘9588	↘9506	↘9487	



Рис.3. Карта р.п.Куйтун (Яндекс карта)

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и, в результате которого, рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНИП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной

активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного (незастроенного)

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незастроенного улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций, и т.п.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного должен выявить наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в данном случае), то можно сделать допущение, что здание отсутствует, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории 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.

При проведении осмотра оценщиком было установлено, что земельный участок свободен от застройки.

Характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают. Размер участка и его топография благоприятствуют использованию участка в намеченных целях.

Учитывая требования п. п.20 части IV ФСО-7, оценщиком разрешенное и фактическое использование объекта оценки принято, как наиболее эффективное использование.

Вывод: Исходя из предполагаемого использования результатов оценки – определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для принятия управленческого решения за исключением передачи оцениваемого имущества, рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из текущего назначения – для размещения объектов коммерческого (офисно-торгового) назначения.

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

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость, составлен по данным публичных источников информации.

Перечень источников информации, используемых при проведении оценки объекта оценки:³

- Газета «Дело», адрес редакции: г. Иркутск, ул. Коммунаров 10 (здание ЦНТИ), оф.310. <http://sia.ru/delo/about.html>, за период с 01.01.2021 по дату оценки;

- Интернет портал REALTY.IRK.RU – «НЕДВИЖИМОСТЬ: Байкальский регион». Адрес: Россия, г. Иркутск, ул. Коммунаров 10. Сайт: <http://realty.irk.ru>.

- Интернет-портал <http://www.realtyvision.ru>. Проект realtyVision разработан компанией БайкалБизнесСофт. Тел.: (3952) 67-22-96, E-mail: office@2bsoft.ru;

- Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://portal.rosreestr.ru/>;

- Интернет-портал Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области <http://irkutskstat.gks.ru>;

- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/index.html>;

- Интернет-порталы: www.rosrealt.ru

- Сайт АВИТО — сайт объявлений <http://www.avito.ru/>

- Сайт Домофонд - <https://www.domofond.ru/>

- Сайт Архива бесплатных объявлений Авито: <https://ruads.org/>.

10.1. 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами,

³ Используемые при проведении оценки объекта оценки, данные с указанием источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета.

общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высших школ, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем,

что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика
(в сопоставимых ценах)

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

		2021г.	Янв-март 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+5,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+64,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	+1,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+3,9
13.	трубопроводного	+7,4	+4,4
14.	автомобильного	+5,0	+3,1
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+10,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+5,9
18.	Внешнеторговый оборот (январь- февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд.долл. США)	+39,3	+54,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
20.	импорт товаров	+26,8	+35,0
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь- февраль 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+11,9
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
24.	Ключевая ставка с 04.05.2022г. , %	+8,5	14,0
25.	Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь- февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолжк	-2,4
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
34.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-18,0 (0,5%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь- февраль		+40,9

	- доходы		
36.	- расходы	+10,8	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
38.	Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
39.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
40.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономическому необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

– договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

– на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран 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).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело 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). Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

10.2. Анализ рынка земельных участков Иркутской области

Сам по себе рынок земли сложен и многогранен, регламентируется множеством законодательных актов, регулируется государством, напрямую связан с такими процессами как градостроительная деятельность, сельскохозяйственная политика, планы территориального зонирования, охрана окружающей среды и другими. Чтобы предметно говорить о рынке земли с точки зрения рынка жилой недвижимости, требуется определить основные составляющие самого рынка (типы земель), собственников земли, способы передачи прав собственности.

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
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.

Общая площадь земель в административных границах составляет 75270,8 тыс. га, из них земли сельскохозяйственного назначения составляют 2002,2 тыс. га, или 2,6%, земли промышленности – 560,4 тыс. га, или 0,7%, земли населенных пунктов – 343,7 тыс. га, или 0,5 %, земли лесного фонда – 68122,3 тыс. га, или 90,5%, земли особо охраняемых территорий и объектов – 1551,4 тыс. га, или 2,1%, земли водного фонда – 2185,7 тыс. га, или 2,9%, земли запаса – 505,1 тыс. га, или 0,7%.

Процесс перераспределения земель имеет тенденцию в сторону увеличения земель населенных пунктов за счет изменения административных границ. Земли, занимаемые промышленностью, уменьшаются за счет сдачи рекультивированных земель и возврата, неиспользуемых предприятиями земель в земли запаса.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий (п.1 ст. 83 ЗК РФ). Согласно п.1 ст.85 Земельного кодекса РФ 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.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2019 г. N 44 содержит более развернутую классификацию земель.

Первичный рынок земли, в основном контролируется государством, является объектом пристального внимания ключевых игроков, внимательно следящих или непосредственно влияющих на планы градостроительного развития, выделения и формирования земельных участков под целевую застройку.

Основными способами приобретения земельного участка в области являются:

1. Приватизация земельных участков в городе под частными предприятиями
2. Приобретение земельных участков на торгах в собственность
3. Получение на торгах права аренды з/ус целью застройки этого участка
4. Приобретение земельных участков
5. Приобретение объектов недвижимости с земельным участком
6. Частные дома с земельным участком
7. Нежилые объекты недвижимости.

Политика государственных органов определяет приоритет продажи права аренды земельных участков в Иркутской области перед продажей права собственности. Чистых земельных участков в продаже единицы. По большому

счету, купить землю легче всего в составе земельно-имущественного комплекса на вторичном рынке или в ходе аукциона. Также реально приобрести права аренды земельного участка под застройку определенного профиля на аукционе, в ходе которого стартовая цена участка может подняться в 1,5 - 2 раза.

Земли населенных пунктов в Иркутской области

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий. Граница населенных пунктов представляет собой внешние границы земель, которые устанавливаются на основании градостроительной и землеустроительной документации и утверждаются органами государственной власти.

Земельный фонд Иркутской области составляют земли, находящиеся в границах данного субъекта, и являются частью земельного фонда Российской Федерации. Государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям, формам собственности и видам права на землю, а также по использованию для сельскохозяйственного производства и других нужд в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количественном, качественном состоянии и правовом положении земель в границах Иркутской области, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель, их охраны.

Составление государственной статистической отчетности выполняется по формам, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 6 августа 2007 года № 61.

Государственная статистическая отчетность, включающая сведения о наличии земель, формируется на основе информации, содержащейся в ЕГРН. В процессе земельно-кадастровых работ проводится сбор, обработка и систематизация данных обо всех земельных участках, образующих в совокупности единый земельный фонд Российской Федерации. Актуализация баз данных ЕГРН проводится на основе обработки сведений, получаемых в ходе выполнения работ по инвентаризации земель, государственного кадастрового учета земельных участков, анализа документации по изъятию и предоставлению земель, а также сведений о сделках с землей. Корректирование данных осуществляется также с учетом решений органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, принимаемых в целях упорядочения использования земель и приведения их правового статуса в соответствие с действующим законодательством, а также с учетом решений о прекращении прав на земельные участки, принятых судом.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Иркутской области составляет 77484,6 тыс. га и за 2020 год не изменилась.

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий. Граница населенных пунктов представляет собой внешние границы земель, которые устанавливаются на основании градостроительной и землеустроительной документации и утверждаются органами государственной власти.

Площадь земель населенных пунктов по сравнению с 2019г. увеличилась на 0,4 тыс. га и по состоянию на 01.01.2021г. составила 413,1 тыс. га. Увеличение в основном произошло за счет включения в земли населенных пунктов земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,4 тыс. га, а также за счет расширения территории населенных пунктов Иркутской области, произошедшее в связи с утверждением генеральных планов населённых пунктов и внесением сведений о границах населённых пунктов Иркутской области в ЕГРН. Кроме того, в отчетном периоде в площади земель населенных пунктов произошло уменьшение на 0,1 тыс. га в связи с решением Иркутского областного суда о переводе земель в категорию земель лесного фонда на территории Ангарского городского округа.

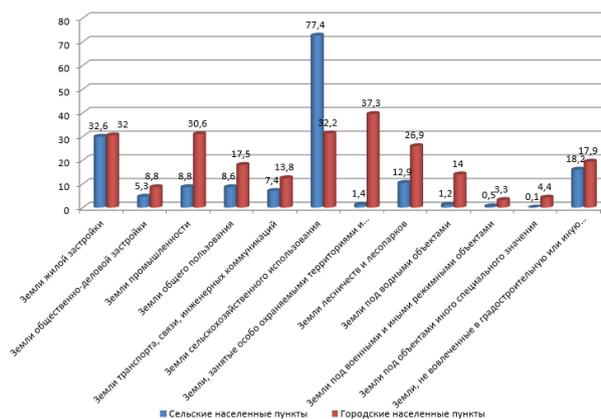
В соответствии с Федеральным законом №131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» земли населенных пунктов подразделяются на городские и сельские. К городским населенным пунктам относятся города и поселки городского типа. Площадь городских поселений в 2020 году увеличилась на 0,2 тыс. га и составила 238,7 тыс. га или 57,8 % земель от общей площади населенных пунктов. Площадь сельских населенных пунктов, к которым относятся села, деревни, хутора и иные поселения, за отчетный год увеличилась на 0,2 тыс. га и составляет 174,4 тыс. га или 42,2 % от общей площади земель населенных пунктов.

Категория земель населенных пунктов отличается от других категорий многоцелевым назначением земель, предоставленных для нужд промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, иного специального назначения, а также для нужд граждан.

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.

Состав земель населенных пунктов приведен на рисунке:



Анализ рисунка показывает, что в структуре земель городских и приравненных к ним населенных пунктов наибольшая площадь приходится на земли особо охраняемых территорий и объектов 37,3 тыс. га – 15,63% от общего количества земель в пределах данной территории, из них 36,5 тыс. га – 15,30% занимают городские леса; на земли сельскохозяйственного использования 32,2 тыс. га – 13,33%; на земли промышленности приходится 30,6 тыс. га – 12,91%; на земли жилой застройки 32 тыс. га – 13,29%; на земли лесничеств и лесопарков 26,9 тыс. га – 11,19%; на земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность 17,9 тыс. га – 8,13%; на земли общего пользования 17,5 тыс. га – 7,33%; на земли под водными объектами – 14 тыс. га – 5,93%; на земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций 13,8 тыс. га – 5,45%; на земли общественно-деловой застройки 8,8 тыс. га – 3,69%; на земли под объектами иного специального назначения 4,4 тыс. га – 1,76%; на земли под военными и иными режимными объектами 3,3 тыс. га – 1,38%.

В составе земель сельских поселений иное распределение. Наибольшая площадь приходится на земли сельскохозяйственного использования 77,4 тыс. га – 44,38% (от общего количества земель в пределах сельских поселений); на земли жилой застройки 32,6 тыс. га – 18,69%; на земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность 18,2 тыс. га – 10,44%; на земли лесничеств и лесопарков 12,9 тыс. га – 7,40%; на земли общего пользования 8,6 тыс. га – 4,94%; на земли промышленности 8,8 тыс. га – 5,05%; на земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций 7,4 тыс. га – 4,24%; на остальные виды использования приходится 8,5 тыс. га – 4,86%.

Основные изменения, произошедшие в структуре земель населенных пунктов за текущий год, отражены в таблице:

Структура земель населенных пунктов

Состав земель	Общая площадь земель поселений на 01.01.2020 г., тыс. га	Общая площадь земель поселений на 01.01.2021 г., тыс. га	Изменения +/-
1. Земли жилой застройки,	64,5	64,6	+0,1
2. Земли общественно-деловой застройки	13,8	14,1	+0,3
3. Земли промышленности	39,6	39,4	-0,2
4. Земли общего пользования	26,1	26,1	0
5. Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	20,4	21,2	+0,8
6. Земли сельскохозяйственного использования	109,4	109,6	+0,2
7. Земли особо охраняемых территорий и объектов	38,6	38,7	+0,1
8. Земли лесничеств и лесопарков	39,6	39,8	+0,2
9. Земли под водными объектами	15,2	15,2	0
10. Земли под военными и иными режимными объектами	3,8	3,8	0
11. Земли под объектами иного специального назначения	4,3	4,5	+0,2
12. Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	37,4	36,1	1,3
13. Итого земель в пределах черты населенных пунктов	412,7	413,1	+1
Земли пригородной зоны	0	0	0

Из анализа данных таблицы 3 следует, что изменения за 2020 год произошли не значительные.

В соответствии с действующим законодательством земли жилой застройки – земли, застроенные и предназначенные под застройку многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.

По данному виду использования на 1 января 2020 года площадь составляет 64,5 тыс. га. Увеличение относительно прошлого года произошло на 0,1 тыс. га.

Земли общественно деловой застройки - земли, застроенные или предназначенные под застройку объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а

также образовательных учреждений, административных, научно – исследовательских учреждений, культовых и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автотранспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

Площадь этого вида использования земель населенных пунктов в 2020 году составила 13,8 тыс. га. По сравнению с прошлым годом данный показатель увеличился на 0,3 тыс. га.

Земли промышленности – земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них специфических задач, в черте городов и поселков. Земельные участки в составе производственных зон – земли промышленности, предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами. Площадь земель промышленности за отчетный период уменьшилась на 0,2 га. и по состоянию на 01.01.2020г. составляет 39,4 тыс. га.

Земли общего пользования – земли, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, проезды, дороги, набережные), земли для удовлетворения культурно – бытовых потребностей (скверы, бульвары, обособленные водные объекты и т.п.). Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами. Площадь земель общего пользования составляет 26,1 тыс. га. Площадь земель по данному виду использования не изменилась.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры. На долю данного вида использования земель в 2020 году приходится 21,2 тыс. га. Площадь земель по данному виду использования увеличилась на 0,8 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного использования – земли, занятые пашней, садами, огородами, сенокосами, пастбищами, парниками, теплицами, а также зданиями, строениями и сооружениями, предназначенными для обслуживания сельхозпроизводства. По данному виду использования произошло увеличение площади на 0,2 тыс. га в основном за счет предоставления земель для личного подсобного хозяйства, крестьянско-фермерского хозяйства, и составляют 109,6 тыс. га.

Земли особо охраняемых территорий и объектов – земли, занятые особо охраняемыми природными территориями, объектами природоохранного, рекреационного, историко-культурного и иного особо ценного значения. Площадь земель, занятых особо охраняемыми территориями и объектами по сравнению с прошлым годом увеличилась на 0,1 га и составляет 38,7 га.

В 2019 году на долю земель лесничеств и лесопарков приходится 39,6 тыс. га. Площадь земель по данному виду использования за отчетный период увеличилась на 0,2 га. и по состоянию на 01.01.2021г. составляет 39,8 тыс. га.

К землям под водными объектами относятся земли, занятые поверхностными водотоками (реками и водохранилищами на них, ручьями, каналами межбассейнового перераспределения и комплексного использования водных ресурсов), поверхностными водоемами (озерами, водохранилищами, прудами), ледниками, снежниками, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. Площадь данного вида использования по сравнению с прошлым годом не изменилась и составляет 15,2 тыс. га.

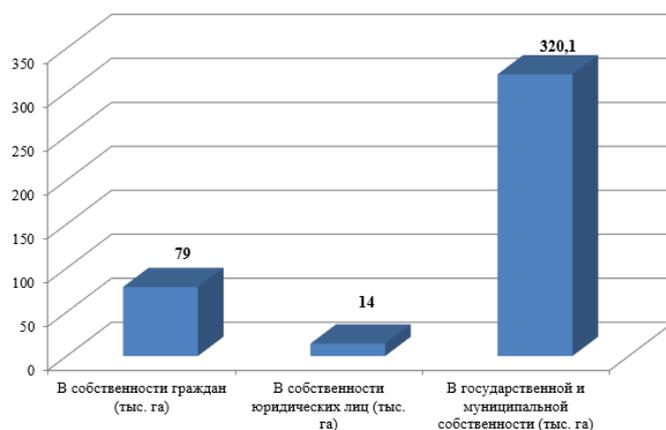
Площадь земель под военными и иными режимными объектами по сравнению с прошлым годом не изменилась и составляет 3,8 тыс. га.

Земли под объектами иного специального назначения представлены землями, занятыми кладбища, свалками бытовых отходов, другими объектами, не вошедшими в состав вышеперечисленных. На долю земель данного вида использования в 2019 году приходится 4,5 тыс. га. Площадь земель по данному виду использования по сравнению с прошлым годом увеличилась на 0,2 га.

По состоянию на 01.01.2021 г. из всех земель населенных пунктов (413,1 тыс. га) в собственности граждан находится 79 тыс. га, в собственности юридических лиц – 14 тыс. га, в целом в частной собственности находится около 22,5% земель населенных пунктов. Площадь земель государственной и муниципальной собственности составила 77,5% (320,1 тыс. га), из них в федеральной собственности зарегистрировано 16,5 тыс. га земель (4% от общей площади категории), в собственности Иркутской области – 3,4 тыс. га, в муниципальной собственности – 40,7 тыс. га.

Общая площадь земель, находящихся в частной собственности, в сравнении с показателем предшествующего года, увеличилась на 0,6 тыс. га.

Соотношение земель отражено на рисунке

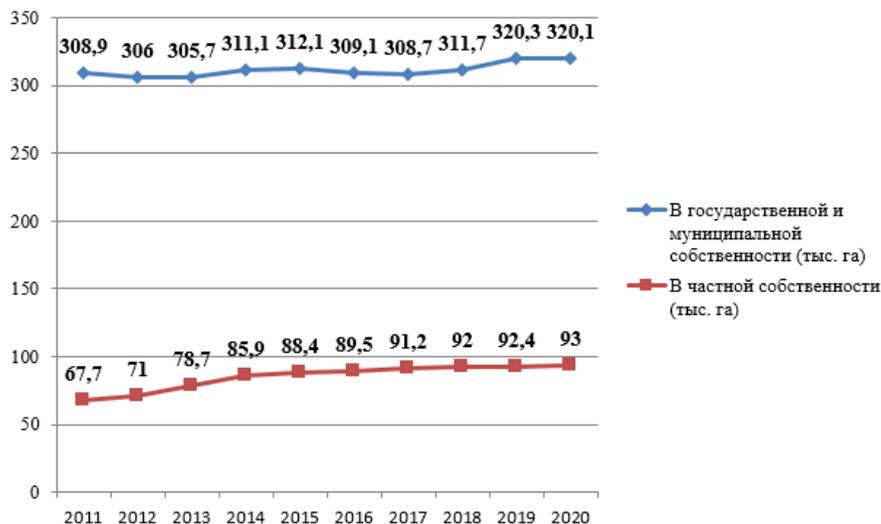


Неодинаково распределены земли в собственности граждан и юридических лиц в городских и сельских поселениях. В городских населенных пунктах в собственности граждан находится 20,4 тыс. га (8,5% от общей площади

земель городских населенных пунктов) и в сельских населенных пунктах 58,6 тыс. га (33,6% от общей площади земель сельских населенных пунктов). В собственности юридических лиц городских населенных пунктов находится 11,4 тыс. га (4,8% от общей площади земель городских населенных пунктов) и в сельских населенных пунктах находятся 2,6 тыс. га (1,5% от общей площади земель сельских населенных пунктов).

На территории сельских населенных пунктов общей площадью 174,4 тыс. га доля частной собственности составила 33,6% (58,6 тыс. га), в основном это – земли сельскохозяйственного использования, занятые личными подсобными хозяйствами.

Динамика распределения земель по формам собственности на землях населенных пунктов представлена на рисунке:



Анализ данных показывает, что процесс разграничения государственной собственности на землю в категории земель населенных пунктов займет длительное время.

Источник информации: Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области за 2020 год». (<https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring/regionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-irkutskoy-oblasti-za-2015-god/>).

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

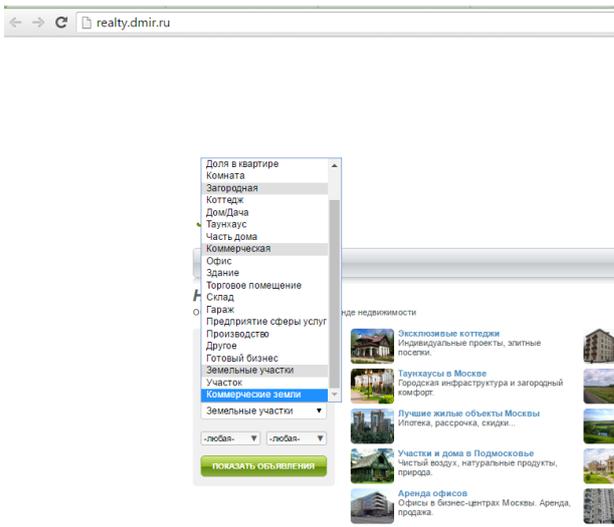
В соответствии с Постановлением Правительства Иркутской области от 26 ноября 2020 года № 969-пп земли населенных пунктов в Иркутской области разделены на 14 сегментов видов разрешенного использования (в соответствии с приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»). Оценщиком был проведен анализ рынка свободных земельных участков по состоянию на дату оценки, который показал, что данное деление на рынке отсутствует. Некоторые виды разрешенного использования земельных участков являются узкоспециализированными и на свободную продажу, как правило, не выставляются. В свою очередь, другие виды разрешенного использования земельных участков могут включать в себя несколько назначений, существенно отличающихся по стоимости участка, что не дает возможности отнести данные участки к одному сегменту рынка, ввиду различия в ценовом диапазоне.

Разделение по видам разрешенного использования земельных участков, установленное законодательством, используется в целях налогообложения, а также для целей выкупа земельных участков, и в большинстве случаев не отражается на рынке продажи (покупки) свободных земельных участков.

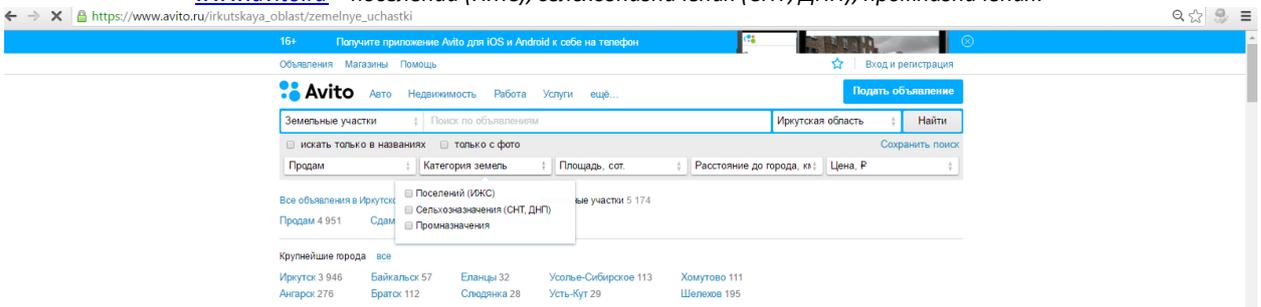
В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую не указывают вид разрешенного использования (ВРИ), что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы.

Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

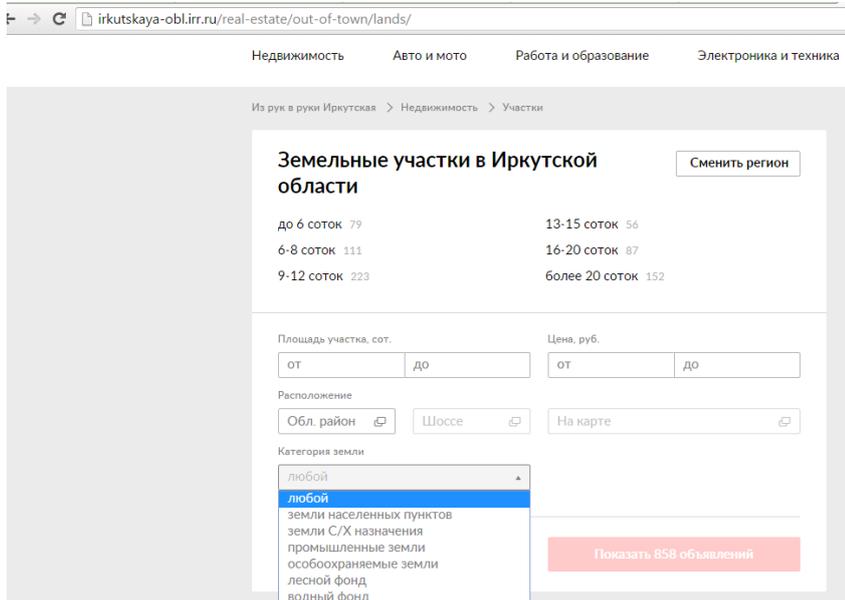
- *realty.dmir.ru* – коммерческие, некоммерческие



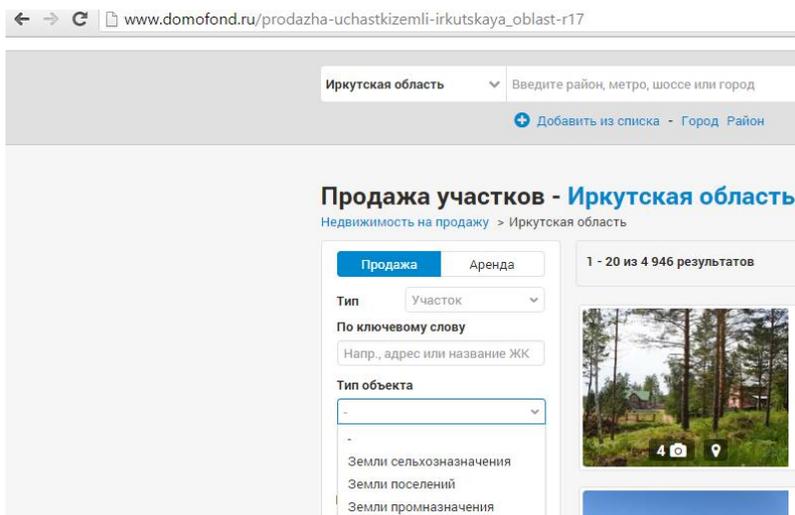
• www.avito.ru – поселений (ИЖС), сельхозназначения (СНТ, ДНП), промназначения:



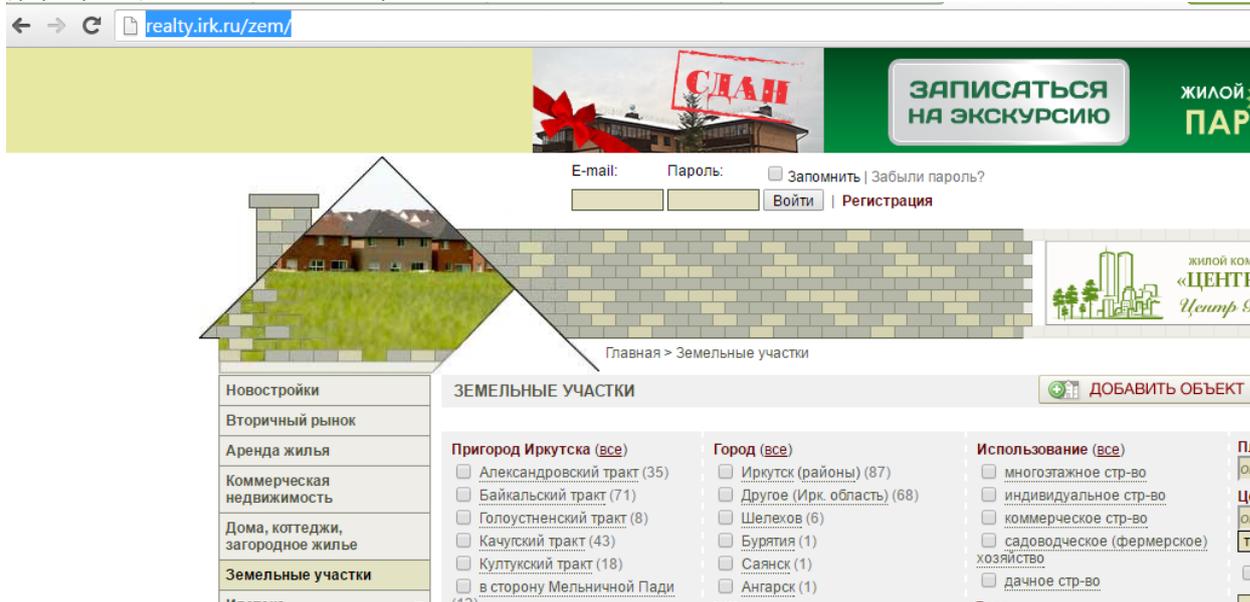
• www.irg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особо охраняемые, водный, лесной фонд:



• <http://www.domofond.ru/> поселений (ИЖС), сельхозназначения (СНТ, ДНП), промназначения:



• <http://realty.irk.ru/zem/> - многоэтажное стр-во, индивидуальное стр-во, коммерческое стр-во, садоводческое (фермерское) хозяйство, дачное стр-во



Сегменты рынка земельных участков

Согласно данным периодических изданий, интернет-порталов и других источников информации, рынок земельных участков в городе Иркутске можно разделить в зависимости от видов разрешенного использования на несколько условных категорий:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под дачное строительство, садоводство (ДНТ, СНТ);
- земельные участки под коммерческую застройку, которая в свою очередь делится:
 - Объекты торговли и общественного питания (ресторан, кафе, закусочная, магазин, супермаркет, торговый центр, рынок строительных материалов или автомобильных запчастей)
 - Офисные объекты (административное здание, бизнес-центры, офисные здания)
 - Объекты социальной сферы и сферы обслуживания (гостиницы, школы, сады, больницы, парикмахерские, прачечные, ателье, мастерские, станции технического обслуживания, автомойки, автосервисы, АЗС)
- земельные участки под гаражи и автостоянки;
- земельные участки под производственно-складскую застройку (производственные и промышленные базы, цеха, комплексы).

Хочется также отметить, что некоторые земельные участки могут включать в себя несколько видов использования (например, земельный участок под АЗС, автосервис, автомагазин и кафе или земельный участок под магазин-склад и автомастерскую). Данный факт связан с использованием земельных участков под коммерческие комплексы, которые предусматривают несколько вариантов использования.

Разрешенное использование объекта оценки - предпринимательство.

По данным визуального осмотра установлено, что оцениваемый земельный участок свободен от объектов капитального строительства.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась как наиболее вероятная величина, при которой рыночная стоимость земельного участка будет наибольшей. В данном случае рыночная стоимость земельного участка

рассчитывалась с учетом наиболее эффективного использования – Для размещения объектов коммерческого (офисно-торгового) назначения.

10.4. 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

По результатам проведенного анализа, а именно сопоставления фактического и разрешенного вида использования оцениваемого земельного участка, оценщиком было принято решение проанализировать те сегменты рынка земельных участков в р.п.Куйтун, соответствующие сегментам рынка земельных участков для размещения коммерческой (офисно-торговых) объектов по состоянию на дату оценки.

Согласно данным мониторинга рынка недвижимости АИС «Мониторинг рынка недвижимости» (Система предназначена для автоматизации деятельности Росреестра, обеспечивающей информационную поддержку решаемых Росреестром государственных задач и всех предоставляемых Росреестром государственных услуг по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки», в том числе для обеспечения участников рынка недвижимости, органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и юридических лиц сведениями о зарегистрированных ценах сделок. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 21 февраля 2011г. №53 г.Москва. Зарегистрирован в Минюсте РФ 2 июня 2011 г. Регистрационный №20934 "Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда") за рассматриваемый период сведения о государственной регистрации сделок купли-продажи земельных участков оцениваемого вида использования отсутствуют.

portalrosreestr.ru/wps/portal/ut/p/c5/04_5B8K8xLLM9M5zPy6x8z9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09ni2DDAEdzA4MAL_1wkA48Kgw9gY4gK0Bvp9Hfm6qfK2dpajo6iAGGp...

Error 500: EJPЕJ0097E: ИД виртуального портала (ObjectID) null нельзя сохранить в переменной threadlocal во время выполнения следующего запроса com.ibm.ws.webcontainer.srt.SRTServletRequest@121d121d.

Источник информации: <https://portal.rosreestr.ru>.

Ввиду отсутствия информации фактах сделок с земельными участками оцениваемого вида использования (назначения), оценщиком были проанализированы предложения к продаже земельных участков, предназначенных для размещения коммерческих (офисно-торговых) объектов в р.п.Куйтун Иркутской области

Оценщиком был проанализирован рынок предложений к продаже земельных участков в р.п.Куйтун Иркутской области по данным периодических изданий, интернет-порталов и других источников информации актуальных на дату оценки. При анализе не учитывались земельные участки без указания основных характеристик, площади, цены, местоположения, разрешенного использования (назначения).

Проведенный анализ предложений к продаже земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в р.п.Куйтун не выявил предложений к продаже.

Ввиду отсутствия информации о фактах сделок с земельными участками оцениваемого вида использования (назначения), отсутствия предложений к продаже в р.п.Куйтун Иркутской области земельных участков оцениваемого вида использования, оценщиком были проанализированы предложения к продаже земельных участков, предназначенных для размещения коммерческой (офисно-торговой) недвижимости в других городах Иркутской области.

Оценщиком был проанализирован рынок предложений к продаже земельных участков в городах Иркутской области, по данным периодических изданий, интернет-порталов и других источников информации актуальных по дату оценки. При анализе не учитывались земельные участки без указания основных характеристик, площади, цены, местоположения, назначения (разрешенного использования), также не учитывались земельные участки с улучшениями.

Оценщиком была сформирована выборка предложений на продажу свободных от зданий земельных участков категории земель населенных пунктов по состоянию на дату оценки. Данные выборки носят информационный характер, характеризующий ценовой диапазон земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в Иркутской области.

Таблица 3. Выборка предложений земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в городах Иркутской области.

№	Местоположение	Описание участка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
1	Иркутская область, Тулун, ул. Ленина, 117	Подам участок промназначения S=5,0 сот. для строительства коммерческого объекта, участок огорожен, на участке две машины гравия. Есть проект для строительства здания, собраны документы для подключения электроэнергии, есть прибор учета электроэнергии 380Вт.Торг. Возможен обмен на автомобиль.	457	650000	1422,32	Актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_2500517617
2	Иркутская область, Усолье-Сибирское, Ленинский пр-т	Продам земельный участок (земли населенных пунктов) площадью 2940 кв.м., расположен вдоль Ленинского проспекта возле "Водопада". Участок в собственности. Кад. номер: 38:31:000051:190. По градостроительному зонированию подходит практически под любой вид коммерческой деятельности и строительства (АЗС, СТО, розничная и оптовая торговля, кафе, база, склад и т.д.). Возможна аренда.	2940	3200000	1088,44	Актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/usole-sibirskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_981708456
3	Иркутская область, Братск, Центральный район	Продам участок в центре, в самой оживленной части города, 100 метров от центрального рынка и магазина лента. Назначение земли бизнес-центр с гаражами, что позволяет организацию автомойки, автосервиса на первом этаже здания, с выходом сразу на две улицы Гагарина, Мира.	2399	3500000	1458,94	Актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24sot._promnaznacheniya_2302311328
4	Иркутская область, Усолье-Сибирское, Кирпичная ул.	Продам участок в Усолье-Сибирское на улице Кирпичная около домов 4 и 5. Рядом АЗС ИркОйл по документам 11,3 сотки, но есть у дороги есть место для парковки еще 4 сотки!	1500	800000	533,33	Актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/usole-sibirskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2527762996
5	Иркутская область, Тайшетский р-н, Тайшет, Интернациональная ул., 13	Участок земли под спецназначение в центре г. Тайшет, находится в шаговой доступности и удачное расположение(строительство под магазин, оптовую торговую базу, складские помещения, ферму, детский, сад, поликлинику.)Участок большой, имеет два подъезда с разных улиц, можно участок разделить на два хозяина, капитальный фундамент по строительства площадью 202 кв.м. есть возможность без документального оформления иметь законные документы на выстроенное помещение. За минимальные денежные средства, возможно перевести назначение земли под ИЖС. По улице проведен водопровод холодной воды. Возможен торг, либо обмен. Потенциальных покупателей ждет подарок!!!!	5060	3500000	691,70	Актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/tayshet/zemelnye_uchastki/uchastok_506_sot._promnaznacheniya_2021386580
		Минимальное значение диапазона			533,33		
		Максимальное значение диапазона			1458,94		
		Среднее значение диапазона			1038,95		

Допущение: По объектам, источник информации (объявления) по которым содержат сведения о кадастровом номере, либо имеется возможность идентификации объекта на публичной кадастровой карте, данные о площади объектов были внесены в соответствии данными публичной кадастровой карты.

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

Пункт 13 ФСО №3 «13. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). Проведенный анализ рынка не позволяет достоверно определить диапазоны значений корректирующих коэффициентов, в связи с чем оценщиком принято решение для описания ценообразующих факторов, а также возможных диапазонов корректирующих коэффициентов использовать «экспертное мнение», что не противоречит требованиям федеральным стандартам оценки (в частности п.13 ФСО №3).

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Передаваемое право собственности дороже передаваемого права аренды. Фактически при покупке земельного участка с оформленным правом аренды покупается и последующее право собственности, которое будет получено после застройки приобретенного земельного участка, так как одним из основных условий, решающих выбор покупателя в пользу покупки именно этого земельного участка, является возможность либо невозможность оформления права собственности на земельный участок, находящийся в аренде.

Интернет-портал Статриэлт предлагает следующий диапазон корректирующих коэффициентов для расчета корректировки на объем передаваемых прав:

← statrielt.ru

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,95	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,99	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,97	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,63	0,83	0,73
5	Для других целей	0,69	0,93	0,81
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00

В связи с отсутствием официально опубликованного исследования значений поправок на право аренды для земельных участков промышленного (производственно-складского) назначения в Иркутской области, менее субъективным и более доказательным, чем произвольное назначение корректировки на право аренды для земельных участков «полученное со слов риэлтеров» будет использование результатов данного исследования. Таким образом, размер корректировки на право аренды для земельных участков в последующих расчетах для объекта оценки будет принята в размере 13,64% от цены предложения (=1/0,83-1).

• Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.)

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

– Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

– Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

• Особые условия - группа факторов, именуемая условиями продажи

Включает прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

• **Изменение цен на земельные участки за период с даты выставления на продажу объекта-аналога (заключения сделки с объектом-аналогом) до даты проведения оценки Отличие цены предложения от цены сделки**

Корректировка на изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки (выставления на продажу) с аналогом до даты проведения оценки была определена на основании «Индексов изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков» на сайте некоммерческой организации СтатРиелт – Ассоциация развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru>. Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016 г. Министерства юстиции Российской Федерации (далее - «СтатРиелт»).

← ③ ↻ 🏠 statrielt.ru Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

(С изменениями описания и дополнениями от 22.07.2022 года)

Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов участков и
- от их территориального расположения.

1. По видам участков индексы изменения рыночных цен разделены: по категориям и основным видам разрешенного использования.

Индексы изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде земельных участков в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев

Дата	ПРОДАЖА							АРЕНДА
	Земельных участков под торговые и офисные здания (категория "земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения"	Земельных участков под многоквартирное строительство	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными "домами"	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)
01.07.2022	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02
01.01.2022	1,02	0,98	1,03	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97
01.07.2021	1,02	1,00	1,04	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01
01.01.2021	1,01	1,00	1,09	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98
01.07.2020	0,96	0,97	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92
01.01.2020	1,02	1,02	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02
01.07.2019	1,01	1,02	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01
01.01.2019	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
01.07.2018	1,00	1,00	1,01	0,99	0,99	1,01	0,99	1,00
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,98
01.07.2017	0,98	0,97	0,98	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97
01.01.2017	0,95	0,97	0,98	0,95	0,95	0,98	0,96	0,97
01.07.2016	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,94	0,97	0,95
01.01.2016	0,96	0,94	0,96	0,94	0,94	0,92	0,95	0,93
01.07.2015	1,01	0,97	1,03	0,97	0,97	0,94	1,01	0,96
01.01.2015	1,13	1,08	1,14	1,04	1,04	1,05	1,08	1,02

* не учитывались капитальные дома, приспособленные для постоянного проживания (то есть с наличием электричества не менее 3 квт, стационарного отопления, канализации, водопровода, улиц с твердым покрытием).

2. С целью учёта территориального расположения земельных участков для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по трём основным группам территорий:

$K_A = 1,04$ - для А-группы (г. Москва в пределах МКАД и города-спутники: Видное, Дзержинский, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Одинцово, Химки, Щербинка и другие населенные пункты, смежные с МКАД; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Калининград и приморские населенные пункты Калининградской области, г. Сочи и приморские населенные пункты Краснодарского края, г. Севастополь; населенные пункты Южного берега Крыма, Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий);

$K_B = 1,01$ - для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; населенные пункты Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий);

$K_B = 0,99$ - для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий).

Рынок земельных участков и индексы рыночных цен участков А-группы реагирует на экономические и политические события и изменения быстрее, чем рынок недвижимости Б-группы, а Б-группы - быстрее, чем В-группы. Вероятно, сказывается более высокая доходность и накопления населения и бизнеса А-группы по сравнению с Б-группой, Б-группы – по сравнению с В-группой. Учитывая это, полугодовые индексы рыночных цен значительно нивелируют отличие по местоположению.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта, к нужной дате, в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодического периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Потому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на соответствующие полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K * i_2 * K * \dots * i_n * K = i_1 * i_2 * \dots * i_n * K^n$$

где I – общий индекс изменения рыночных цен с учётом территориального расположения объектов,

i_1, i_2, \dots, i_n – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

K - K_A , или K_B , или K_B – полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта.

Общий индекс перехода равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, включая даты индексов, предстоящие датам сравнения.

Динамика изменения цен оценивалась по группе «Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения», т.к. земельные участки производственно-складского назначения категории земель населённых пунктов и земельные участки категории промышленности относятся к одному сегменту рынка (см. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки (часть 1)», под редакцией Лейфер Л.А.)

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	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
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, промышленной, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, спорта 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 объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ВРИ 5,6,7,17
			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 с 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, 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	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов жилищного строительства	ВРИ 2,4
			Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	

45

44

• **Уторговывание**

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи.

Как правило, цена предложения превышает цену сделки, что отражает стремление продавца максимизировать свою прибыль и желание покупателя снизить издержки. Это противоречие разрешается в процессе переговоров продавца и покупателя, то есть торгов.

Скидка на уторговывание (скидка на торг) – величина, определенная как среднестатистическое значение разницы между ценами предложений и ценами реальных сделок. Данная разница, по сути, представляет собой совокупность скидок «на торг», инфляционных ожиданий, премий продавцам и владельцам, прочих расходов на экспонирование объекта, не связанных напрямую с затратами на проведение и оформление сделки – то есть ту максимальную величину скидки от цены предложения, на которую может согласиться обладатель прав на реализуемый объект, с одной стороны, и покупатель, с другой, и по которой может состояться сделка.

При определении скидки на торг специалисты ссылаются на обработку больших массивов информации, основанной на опросе представителей риэлтерских агентств и строительных компаний, самостоятельно реализующих собственные объекты, дающие, как правило, существенные различия по скидкам (иногда в разы).

Интернет-портал Статриэлт предлагает следующий диапазон корректирующих коэффициентов на торг для земельных участков:

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
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	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
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 развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	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	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	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	0,87

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с отсутствием официально опубликованного исследования значений скидки на торг для земельных участков под производственно-складскую застройку в Иркутской области, учитывая изложенную выше информацию, менее субъективным и более доказательным, чем произвольное назначение скидки на торг «полученное со слов риэлтеров» будет использование результатов указанного исследования. Таким образом, скидка на торг в последующих расчетах для объекта оценки будет принята в размере - 10% от цены предложения (Земельные участки складские, производственные, группа В).

• Местоположение и транспортная доступность

На стоимость объектов производственно-складской недвижимости оказывает большое влияние фактор их местоположения – нахождение в определенной территориально-ценовой зоне, а также удаленность от областного центра и центра населенного пункта, в котором он расположен. Чем дальше объект недвижимости расположен от областного центра и центра населенного пункта, в котором он расположен, тем дешевле стоимость его кв. м.

Понятие «транспортная доступность» включает в себя как показатель расстояния в километрах, так и временные характеристики (загруженность трассы).

Наличие контрольно-пропускной системы, огороженная территория, значительная удаленность от центра населенного пункта понижают уровень статуса территории. Анализ данных рынка земельных участков и исследований, проведенных аналитическими агентствами, не дал точных результатов, указывающих степень снижения стоимости объекта при наличии подобных ограничений. В связи с этим, указанный факт не будет учитываться при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

• Категория земель

Подразделение земель на определенные категории имеет своей задачей упорядочение их использования в интересах настоящего и будущего поколений.

В основе подразделения земель на категории лежит наиболее общий критерий – целевое назначение земель. Целевое назначение представляет собой главную цель использования земли определенной категории, устанавливаемую земельным законодательством Российской Федерации.

Целевое назначение земель различных категорий определяет специфику, прежде всего, содержания прав и обязанностей собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков и управления отдельными категориями земель. Так, права и обязанности субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, отличаются от прав и обязанностей субъектов, использующих земли поселений.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ земли в пределах границ Российской Федерации по целевому назначению также подразделяются на 7 категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 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.

• Назначение (вид разрешенного использования)

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов. Рыночная стоимость участков всегда учитывает тип, доходность бизнеса или единого объекта недвижимости, а значит, и стоимость земли в разных случаях будет различаться. Основываясь на опыте оценки земельных участков в Справочнике оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки), опубликованном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., принята классификация земельных участков в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	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
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок 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 Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов Земельные участки для	ВРИ 3,9,10,11, 13

Конфигурация и площадь участка

Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам имеются ограничения, как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Огромное значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

В настоящее время отсутствует общепризнанная и официально опубликованная методика расчета корректировки на площадь.

Интернет-портал Статриэлт приводит формулу расчета корректирующего коэффициента, отражающего соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади:

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2022 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:

$$C = b \cdot S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

n – «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 **СтатРивент** 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 (K s)
более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$K s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K s = (S_0/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K s = (S_0/S_a)^{-0,29}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	$K s = (S_0/S_a)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Для дальнейших расчетов оценщиком было принято решение для расчета корректировки на площадь использовать результаты данного исследования.

- Инженерно-технические коммуникации**

Для целей оценки данного объекта целесообразно рассматривать влияние на рыночную стоимость только фактора возможности или невозможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения. Например, для земельных участков населенных пунктов условия возможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения примерно одинаковы.

Другое дело – земли сельскохозяйственного назначения или промышленности, расположенные за чертой населенных пунктов, которые удалены от населенных пунктов, и, следовательно, затраты на подключение к сетям в зависимости от местоположения будут возрастать. При этом достоверно дифференцировать влияние взаимных факторов невозможно, поэтому мы допускаем, что в поправке на местоположение и торг уже может быть учтена возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Учитывая цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения – учет фактической стоимости существующего подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в определяемой стоимости будет ошибочным и приведет к завышению стоимости.

Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при расчете рыночной стоимости коммерческой недвижимости всех сегментов. Но в каждом конкретном случае, в зависимости от сегмента коммерческой недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние в большей, или в меньшей степени.

10.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки

По состоянию на дату оценки по результатам проведенного анализа рынка фактов регистрации сделок купли-продажи земельных участков оцениваемого использования в р.п.Куйтун не выявлено. Подтвержденных предложений к продаже земельных участков производственно-складского назначения в г. Нижнеудинске не выявлено.

Анализ предложений к продаже земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в городах Иркутской области позволил выявить 5 подтвержденных предложений. Стоимость за 1 кв.м. варьируется от 533,33 до 1458,94 рублей.

Основные выводы:

Рынок земельных участков производственно-складского назначения в р.п.Куйтун не развит, предложений к продаже в открытых источниках информации нет, сведений о фактах сделок в открытых источниках информации также нет.

На невысокую активность рынка указывает узкая специализация риэлтерских фирм (в основном купля-продажа частных домовладений, земельных участков под ИЖС и ведение личного подсобного хозяйства), отсутствие специализированных изданий, дающих аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости. Предложения о продаже носят единичный и не регулярный характер.

Данный факт свидетельствует не о дефиците объектов, а связан с закрытостью информации, отсутствием заинтересованности со стороны потенциальных покупателей (арендаторов) аналогичных объектов. Стоит отметить, что незастроенные земельные участки реализуются редко, участки под коммерческую застройку реализуются в основном в составе имущественных комплексов.

Принимая во внимание вышеизложенное, оценщик расширил территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого земельного участка рынок недвижимости в которых получил свое развитие.

Диапазон сложившихся цен предложений земельных участков под коммерческую (офисно-торговую) застройку, согласно выборке оценщика достаточно широк от 533,33 руб./кв.м до 1458,94 руб./кв.м (без учета скидки на торг).

Стоимость земельного участка в данном диапазоне изменяется в зависимости от основных ценообразующих факторов. Для данного объекта недвижимости эти факторы включают в себя:

- местоположение объекта (удаленность от областного центра и центра административного района);
- площадь участка;
- схожий вариант использования близлежащих объектов;
- удобство подъездных путей;
- наличие либо отсутствие инженерных коммуникаций или возможность подключения.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты полезности⁴.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего такой же полезностью.

С позиций затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С точки зрения доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

Ниже представлено краткое описание методов, используемых для оценки земельных участков в рамках каждого из подходов.

Доходный подход к оценке стоимости земли заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

В рамках доходного подхода при оценке земельных участков выделяют следующие методы:

1). Метод прямой капитализации дохода. Применяется, если доход постоянный или равномерно изменяется. Стоимость определяется как частное от деления дохода на ставку капитализации.

2). Метод остатка. Используется для земельных участков, застроенных или возможных для застройки, коммерческими объектами, причем необходимо, чтобы сведения о стоимости строительства были свежими или достоверными. Экономический смысл данного метода заключается в том, что при распределении дохода приоритет отдается зданиям и сооружениям, возведенным на земле за счет труда, капитала и предпринимательских усилий, а остаток отдается земле. Суть метода: 1) в вычитании из общей суммы дохода (предполагаемого к получению или полученного) дохода, относящегося к зданиям и сооружениям, находящимся на земельном участке, 2) капитализации оставшегося дохода, относящегося к земле, для получения текущей стоимости земельного участка.

3). Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Определяют структуру и сумму расходов, необходимых для эксплуатации земельного участка в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования земельного участка, величину и структуру доходов от наиболее

⁴ Стр. 20. «Оценка недвижимости» под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А.Федотовой. Издание второе, переработанное и дополненное. Москва «Финансы и статистика» 2013

эффективного использования земельного участка, сумму и структуру операционных расходов, необходимых для получения данных доходов, ставку дисконтирования, соответствующую уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. Стоимость определяется путем дисконтирования расходов и доходов, связанных с использованием земельного участка. Расчет доходов от сдачи недвижимости в аренду должен включать продажу объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Сравнительный подход к оценке земельных участков основан на сборе, сопоставлении и систематизации информации о ценах продажи на аналогичные земельные участки или рыночных ставок арендной платы за пользование аналогичными земельными участками. Сравнительный подход основан на принципе замещения, т.е. на предположении, что рациональный покупатель не заплатит за выставленный на продажу земельный участок сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный земельный участок.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков выделяют следующие методы:

1). Метод сравнения продаж.

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

2). Метод распределения.

Метод распределения основан на использовании в расчетах, данных о соотношении стоимости земли и улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка). Возможны различные варианты определения стоимости земли с использованием данного метода. Наиболее распространенными способами являются:

1) использование известного (полученного из аналитических обзоров или макроэкономических исследований) соотношения, характерного для определенного типа объектов в регионе оценки или в других регионах (например, в европейских странах доля стоимости земли под промышленными объектами оценивается в 0,01-0,1, в США доля стоимости земли под торговыми объектами в 1970-е годы на макроэкономическом уровне оценивалась в 0,667);

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

3) Метод выделения.

Метод используется для застроенных земельных участков. Метод применяется при наличии информации о сделках с единичными объектами недвижимости, аналогичными тому, в состав которого входит оцениваемый земельный участок. Улучшения земельного участка должны соответствовать его наиболее эффективному использованию. При расчете стоимости земли методом выделения из стоимости сделки с застроенным земельным участком (стоимости единого объекта недвижимости) вычитается остаточная стоимость строений, определенная затратным методом.

Затратный подход к оценке земли основан на принципе вклада, т.е. стоимость земельного участка составляет долю в стоимости имущественного комплекса. Затратный подход используется в методе выделения, распределения и остатка при расчете стоимости воспроизводства или замещения, расположенных на земельном участке улучшений.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она неруководна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

При оценке земельных участков под производственно-складской застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Выбор (отказ) того или иного подхода (метода) осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Таблица 4. Анализ применимости различных подходов к оценке

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" земельных участков в соответствующем регионе Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: • объекты сделок на рынке являются однородными; • обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; • информация о ценах является общедоступной. Оценщиком были выявлены цены предложений аналогичных земельных участков. Для оценки рыночной стоимости земельного участка, по мнению Оценщика, данный метод применим в текущих условиях.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости. В связи с тем, что: – отсутствует наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. – итоговая погрешность оценки по методу выделения и методу распределения редко бывает больше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
		исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция). – земельный участок в соответствии с целями и задачами оценивается как условно незастроенный. <i>Данный метод не применим к оцениваемому земельному участку.</i>
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения основан на использовании в расчетах, данных о соотношении стоимости земли и улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка). Возможны различные варианты определения стоимости земли с использованием данного метода. В связи с тем, что земельный участок в соответствии с целями и задачами оценивается как условно незастроенный. <i>Данный метод не применим к оцениваемому земельному участку.</i>
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. На основании проведенного анализа рынка земельных участков было установлено, что рынок только начинает формироваться, отсутствуют какие-либо предложения по сдаче земельных участков под коммерческое использование в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). При этом следует отметить, что в России, в т.ч. и Иркутской области, в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с кадастровой стоимостью земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты. <i>Данный метод не применим к оцениваемому земельному участку.</i>
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод носит очень ограниченное применение, в основном используется в случае невозможности реализации оценки методами сравнительного подхода. Итоговая погрешность оценки по данным методам редко бывает больше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция). Практика сдачи в аренду единых объектов незначительна, а также учитывая специфику объекта, выделить доход от улучшений из общего дохода по бизнесу не представляется возможным <i>Данный метод не применим к оцениваемому земельному участку.</i>
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, мы сталкиваемся с проблемами, схожими, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычленения из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящим объектам оценки метод предполагаемого использования можно представить, как усложненный вариант метода остатка. <i>Данный метод не применим к оцениваемому земельному участку.</i>

Вывод: В настоящем документе рыночная стоимость объекта оценки была произведена в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

11.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В настоящем разделе Отчета производится оценка объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода в следующей последовательности:

1. Определение единицы и элементов сравнения;
2. Выявление сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте рынка;
3. Определение элементов сравнения, расчет корректировок;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

11.3. Единицы и элементы сравнения

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные ценообразующие факторы (элементы сравнения), существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Из этих двух единиц сравнения наиболее распространенной является **цена за единицу площади**. В качестве цены единицы площади земельного участка используются цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территория промышленной зоны и т.п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 м² (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего на городской территории). Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно только в случае, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Для второй группы объектов недвижимости – застроенные земельные участки – в качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

- 1 м² общей или полезной площади жилого, офисного или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т.д.;
- комнату, квартиру или объект недвижимости.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м² общей или полезной площади. Если рассматривается доходная недвижимость (офисное или торговое здание), то полезной площадью считается площадь в аренду (не учитывается площадь лифтов, коридоров и т.п.).

В настоящем Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок без улучшений в черте населенного пункта, в качестве единицы сравнения принят показатель – квадратный метр, что обусловлено следующим:

-данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование отказа от использования в оценке других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

– прочие единицы сравнения («сотка», «гектар», цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии», цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

– прочие единицы сравнения, которые не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Что касается выбора ценообразующих факторов стоимости земельных участков, то их число весьма велико, равно как и число их сочетаний, в результате чего приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка земельных участков в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения действительно отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма существенно, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Ниже в таблице представлены элементы сравнения стоимости земельных участков в соответствии с Федеральным стандартом оценки №7 (п. 22-е):

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов

капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

11.4. Выявление сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте рынка

Оценщиком была проанализирована информация в периодических печатных изданиях и в сети Интернет по ценам предложений (публичных оферт) прав собственности на земельные участки, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, оценщиком в процессе расчетов 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».

В оценочной практике число отобранных объектов-аналогов должно превышать число ценоформирующих факторов, по которым производится сравнение объекта оценки с аналогами, т. е. выполняться условие⁵:

$$n = k + 1,$$

где:

n - количество объектов-аналогов;

k - количество ценоформирующих факторов, по которым проводится корректировка.

Таким образом, выбранное количество аналогов можно считать достаточным для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Но в условиях ограниченного рынка предложений, недостаточного количества информации в источнике информации о количественных и качественных характеристиках аналогов, выбор аналогов ограничен и данное условие выполнить не представляется возможным. Поэтому оценщик берет в качестве аналогов максимально возможное количество сопоставимых аналогов и корректирует их по выбранным элементам сравнения.

Учитывая, что оценка производится на дату в прошлом, в качестве объектов аналогов для расчета рыночной стоимости права собственности оцениваемых земельных участков были приняты земельные участки, отчуждаемые на праве собственности.

Объекты аналоги, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были выбраны из выборки оценщика, представленной в п.10.4 отчёта (таблица 3). Путем сопоставления основных ценообразующих параметров оцениваемого земельного участка и выбранных объектов, для расчета были отобраны только земельные участки площадью не менее 10000 кв.м., расположенные в городах районного значения в Иркутской области, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому объекту:

Таблица 5. Обоснование в части применения и отказа от применения объектов аналогов

Объекты	Обоснование в части применения и отказа от применения объектов аналогов
Объект №1 таблица 3	применяется в расчетах, объект сопоставим по основным ценообразующим характеристикам
Объект №2 таблица 3	применяется в расчетах, объект сопоставим по основным ценообразующим характеристикам
Объект №3 таблица 3	применяется в расчетах, объект сопоставим по основным ценообразующим характеристикам
Объект №4 таблица 3	не применяется в расчетах, не сопоставим по назначению (объекты дорожного сервиса).
Объект №5 таблица 3	не применяется в расчетах, не сопоставим по назначению (объекты производственно-складской недвижимости).

В отношении объектов аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСОН^{№1} и ФСОН^{№7}:

- Согласно п.11 ФСОН^{№1} «объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.»
- Согласно п. 12 ФСОН^{№1} «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.»
- Согласно п. 22 ФСО №7:
 - «б) 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;
 - в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

В дальнейшем в выбранные в качестве аналогов земельные участки были внесены корректировки, учитывающие характер и степень отличий каждого аналога, по ценообразующим параметрам от оцениваемого объекта. Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице ниже. В приложении к настоящему Отчету приведены копии материалов, содержащих сведения об объектах-аналогах.

⁵ Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», СПб: Питер, 2001

Таблица 6. Сравнительный анализ объекта оценки и выбранных объектов аналогов по всем элементам сравнения⁶

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наименование объекта аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание по данным источника информации	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, площадь 816 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3. Кадастровый номер: 38:10:120113:690	Подам участок промназначения S=5,0 сот. для строительства коммерческого объекта, участок огорожен, на участке две машины гравия. Есть проект для строительства здания, собраны документы для подключения электроэнергии, есть прибор учета электроэнергии 380Вт.Торг. Возможен обмен на автомобиль.	Продам земельный участок (земли населенных пунктов) площадью 2940 кв.м., расположен вдоль Ленинского проспекта возле "Водопада". Участок в собственности. Кад. номер: 38:31:000051:190. По градостроительному зонированию подходит практически под любой вид коммерческой деятельности и строительства (АЗС, СТО, розничная и оптовая торговля, кафе, база, склад и т.д.). Возможна аренда.	Продам участок в центре, в самой оживленной части города, 100 метров от центрального рынка и магазина лента. Назначение земли бизнес- центр с гаражами, что позволяет организацию автомойки, автосервиса на первом этаже здания, с выходом сразу на две улицы Гагарина, Мира.
Передаваемые имущественные права (ограничения / обременения прав)	Право собственности (без учета ограничений / обременений права)	Аренда	Право собственности (без учета ограничений / обременений права)	Аренда
<i>Анализ</i>	---	<i>Неравное</i>	<i>Равное</i>	<i>Неравное</i>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата продажи (предложения)	12.09.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Анализ</i>	---	<i>Равное</i>	<i>Равное</i>	<i>Равное</i>
Факт сделки (предложение)	Оценка	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Анализ</i>	---	<i>Неравное</i>	<i>Неравное</i>	<i>Неравное</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	предпринимательство	Для строительства коммерческого объекта	Под любой вид коммерческой деятельности	бизнес-центр с гаражами
<i>Анализ</i>	---	<i>Равное</i>	<i>Равное</i>	<i>Равное</i>
Местоположение объекта	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3	Иркутская область, Тулун, ул. Ленина, 117	Иркутская область, Усолье-Сибирское, Ленинский пр-т	Иркутская область, Братск, Центральный район
<i>Анализ</i>	---	<i>Неравное</i>	<i>Неравное</i>	<i>Неравное</i>
Улучшения земельного участка	Свободный от застройки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Анализ</i>	---	<i>Равное</i>	<i>Равное</i>	<i>Равное</i>

⁶ Сведения об объектах аналогах (разрешенное использование, площадь) внесены в соответствии с данными публичной кадастровой карты

Площадь, кв. м	816	457	2940	2399
<i>Анализ</i>	---	<i>Неравное</i>	<i>Неравное</i>	<i>Неравное</i>
Цена продажи (предложения), руб.	---	650000	3200000	3500000
Стоимость 1 кв.м. участка принимаемая к расчету, руб.	Оценка	1422,32	1088,44	1458,94
Источник информации	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2022 года №КУВИ-001/2022-149430658	https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_2500517617	https://www.avito.ru/usole-sibirskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_981708456	https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24sot._promnaznacheniya_2302311328

11.5. Определение элементов сравнения и расчет корректировок для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

1. Передаваемые имущественные права (ограничения / обременения прав)

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжения земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

По объекту-аналогу №2 отчуждается право собственности на земельные участки без учета ограничений (обременений) права. Правовой статус оцениваемого объекта и объекта аналога №2 сопоставим, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

По объектам аналогам №1,3 отчуждается право пользования (аренда). Правовой статус объекта оценки и выбранных объектов аналогов различается, в связи с этим необходимо применение корректировки. Размер корректировки на объем передаваемых прав для объектов аналогов №1,3 составляет 15% (раздел 10.4 отчета).

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

– Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

– Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Все аналоги предлагаются к продаже при условии платежа за счет денежных средств, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует. Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Включает прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено. Корректировка отсутствует.

4. Условия рынка

4.1. Изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки Предложения к продаже объектов аналогов актуальны на дату оценки. Применение корректировки на дату оценки не требуется.

4.2. Корректировка на предложение/торг (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены продаж объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Корректировка на торг принята к объектам аналогам в размере -11%, как значение скидки на цены земельных участков под складскую и производственную застройку. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Корректировка на категорию земель

Подразделение земель на определенные категории имеет своей задачей упорядочение их использования в интересах настоящего и будущего поколений.

В основе подразделения земель на категории лежит наиболее общий критерий – целевое назначение земель. Целевое назначение представляет собой главную цель использования земли определенной категории, устанавливаемую земельным законодательством Российской Федерации.

Целевое назначение земель различных категорий определяет специфику, прежде всего, содержания прав и обязанностей собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков и управления отдельными категориями земель. Так, права и обязанности субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, отличаются от прав и обязанностей субъектов, использующих земли поселений.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ земли в пределах границ Российской Федерации по целевому назначению также подразделяются на 7 категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;

- 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.

Объект оценки и объекты аналоги относятся к категории «земли населенных пунктов», соответственно корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

6. Корректировка на вид разрешенного использования (назначение)

Оцениваемый земельный участок, как и выбранные объекты аналоги, имеют единый состав ценообразующих факторов: назначение объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо (коммерческое (офисно-торговое назначение), что говорит о том, что данные участки относятся к одному сегменту рынка.

Объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимый вид использования (назначения), соответственно корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

7. Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. В данном случае, в виду ограниченности рынка земельных участков для размещения производственно-складских объектов в р.п.Куйтун на дату оценки, были подобраны объекты в городах Тулун, Усолье-Сибирское и Братск, сопоставимые с объектом оценки.

Рынок земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в р.п.Куйтун не развит, рынок коммерческой (офисно-торговой) недвижимости представлен единичными предложениями, не позволяющими определить уровень цен.

Корректировка на местоположение рассчитывалась на основе данных рынка недвижимости. В виду того, что рынок земельных участков находится в стадии развития и практически невозможно проследить основные ценовые тенденции рынка, корректировка была рассчитана на основе данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

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

Расположение объекта оценки характеризуется как «Райцентры сельскохозяйственных районов». Значение корректирующего коэффициента принято равно 0,61.

Расположение объектов аналогов характеризуется как «Райцентры с развитой промышленностью». При этом для городов Тулун и Усолье значение корректирующего коэффициента принято равным минимальному значению диапазона в размере 0,64, а для города Братска принято максимальное значение диапазона, равное 0,80.

По данному элементу сравнения к объектам аналогам №1,2 применялась корректировка в размере -4,69%, к объекту аналогу №3 применялась корректировка в размере -23,75%.

8. Корректировка на линию расположения.

Объект оценки, как и выбранные объекты аналоги расположены вдоль оживленных трасс (на первой линии) в связи с этим применение корректировки не требуется.

9. Корректировка на площадь земельного участка

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 7. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	816	457	2940	2399
Формула расчета корректировки	-	$=(816/457)^{-0.29}$	$=(816/2940)^{-0.29}$	$=(816/2399)^{-0.29}$
Корректировка на площадь (Кп), %	-	-15,47%	45,02%	36,72%

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8. Внесение корректировок и расчет рыночной объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Стоимость 1 кв.м. принимаемая к расчету, руб.	Оценка	1 422,32	1 088,44	1 458,94
1. Объем передаваемых прав	Право собственности	аренда	Право собственности	аренда
Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок	-	15%	0%	15%
Величина корректировки, руб./кв.м.		213	0,00	218,84
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		213	0,00	218,84
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	1635,67	1088,44	1677,78
2. Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования сделок с земельными участками	-	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	1635,67	1088,44	1677,78
3. Особые условия (условия продажи)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на особые условия продажи	-	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	1 635,67	1 088,44	1 677,78
4. Условия рынка	-	-	-	-
4.1. Дата продажи / предложения	12.09.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.	-	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	1 635,67	1 088,44	1 677,78
4.2. Факт сделки / предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на предложение (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-179,92	-119,73	-184,56
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		179,92	119,73	184,56
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	1455,75	968,71	1493,22
5. Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель	-	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	1455,75	968,71	1493,22
6. Вид разрешенного использования	предпринимательство	Для размещения объектов торговли	Физкультура и спорт	коммерческая
Корректировка на вид разрешенного использования	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	1455,75	968,71	1493,22
7. Местоположение	Российская Федерация, Иркутская область,	Тулун, ул.Ленина, 117	Усолье-Сибирское	Братск

	муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3			
Корректировка на местоположение	-	-4,69%	-4,69%	-23,75%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-68,24	-45,41	-354,64
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		68,24	45,41	354,64
<i>Скорректированная стоимость, руб. кв.м.</i>	Оценка	1387,51	923,30	1138,58
8. Площадь	816	457	2940	2399
Корректировка на площадь земельного участка	-	-15,47%	45,02%	36,72%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-214,72	415,68	418,04
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		214,72	415,68	418,04
<i>Скорректированная стоимость, руб. кв.м.</i>	Оценка	1172,80	1338,98	1556,62
<i>Сумма абсолютных корректировок</i>		676,23	580,82	1 176,08
<i>Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю</i>		0,50	0,43	0,35
<i>Весовой коэффициент</i>		0,390	0,340	0,270
Взвешенная стоимость		457,39	455,25	420,29
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб.	1332,93			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб.	1 087 671			

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОИЗВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3, ^7$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C₁ – результат оценки, полученный затратным подходом;

C₂ – результат оценки, полученный сравнительным подходом;

C₃ – результат оценки, полученный доходным подходом;

Нужно отметить, что распространенное в среде оценщиков мнение о равенстве с точностью до ошибки определения трех ориентиров рыночной стоимости следует принимать с известной осторожностью. В самом деле, три подхода дают три разных взгляда на предмет оценки и на недостаточно развитом, существенно закрытом рынке, каковым и является рынок объекта оценки, эти три разных взгляда вовсе не должны приводить к одному результату.

В связи с тем, что в расчетах настоящего отчета используется только сравнительный подход, то данному подходу присваивается максимальный весовой коэффициент равный 1. Величина, полученная данным подходом, принимается в качестве итоговой величины рыночной стоимости.

Таблица 9. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода к оценке	Стоимость, полученная при применении подходов к оценке	Весовой коэффициент
Затратный подход	Не применялся	0,00
Сравнительный подход	1 087 671 (Один миллион восемьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят один) рубль	1,00
Доходный подход	Не применялся	0,00
Согласованное значение стоимости по результатам применения подходов к оценке	1 087 671 (Один миллион восемьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят один) рубль	
Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 12.09.2022 г., округленно	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей	

Полученные результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, площадь 816 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3. Кадастровый номер: 38:10:120113:690, по состоянию на 12.09.2022 г. составляет (округленно)⁸:

1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей

В соответствии с заданием на оценку (приложение 1 договора на проведение оценки), в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

Оценщик ООО «Центр экспертизы и управления собственностью»

Я.Р. Рутькова

Генеральный директор

ООО «Центр экспертизы и управления собственностью»

Я.Р.Рутькова

⁷ «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г.Грязновой

⁸ П.14 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»

13. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации в последней редакции.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации в последней редакции.
3. Налоговый Кодекс Российской Федерации в последней редакции.
4. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 132-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями в последней редакции.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 года (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
10. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
11. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
12. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002.
13. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002.
14. Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. – 2002.
15. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000.
16. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.
17. Оценка недвижимости: Учебник // Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
18. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002.
19. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002.
20. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003.

Филиал федерального государственного 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 объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.08.2022, поступившего на рассмотрение 30.08.2022, 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: 2
	Всего разделов: 5
	Всего листов выписки: 7
30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149430658	
Кадастровый номер:	38:10:120113:690
Номер кадастрового квартала:	38:10:120113
Дата присвоения кадастрового номера:	14.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Куйтунский, городское поселение Куйтунское, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, земельный участок 3
Площадь:	816 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб.:	1039869.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	38:10:120113:674
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	предпринимательство
Сведения о кадастровом инженере:	8499, образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:10:120113:674 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, 3, 10/22, 2022-03-29
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии документов об объекте оценки

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149430658			
Кадастровый номер: 38:10:120113:690			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мари Алексей Петрович, действующий(ая) Администрация МО Куйтунский район		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149430658			
Кадастровый номер: 38:10:120113:690			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Куйтунский район
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:10:120113:690-38/116/2022-1 14.07.2022 08:17:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Заявления 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

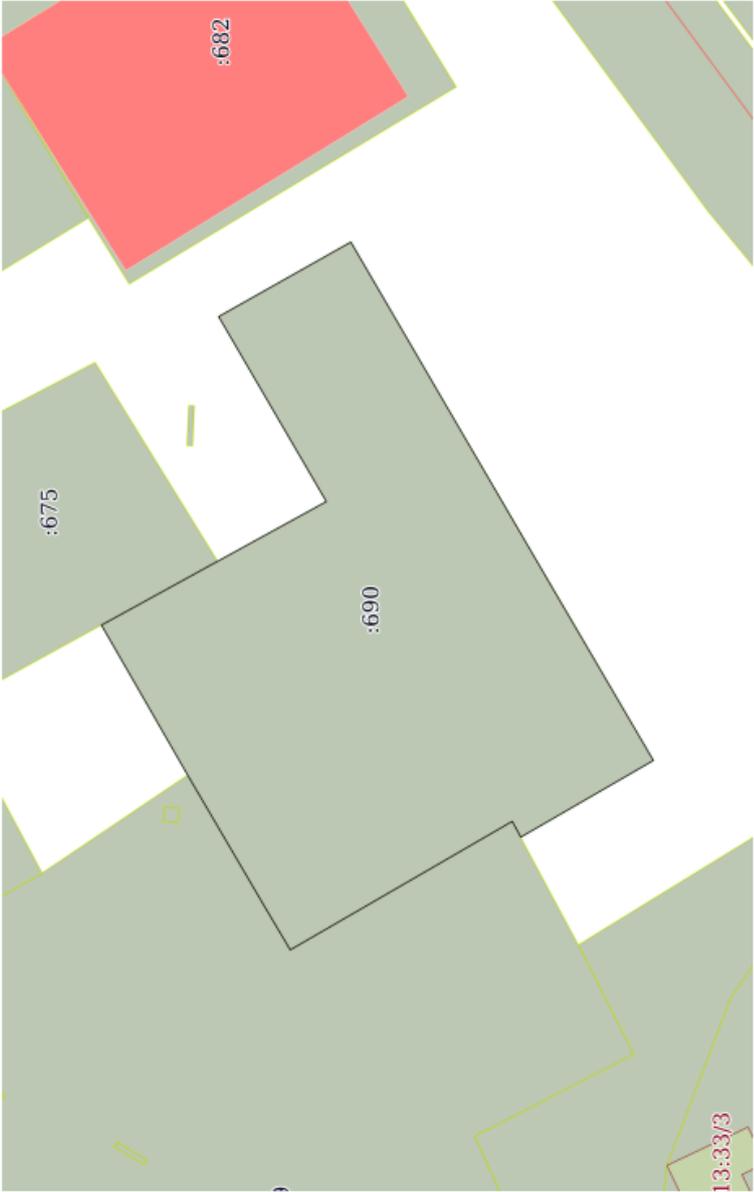
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149430658			
Кадастровый номер: 38:10:120113:690			
П	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149430658			
Кадастровый номер: 38:10:120113:690			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149430658			
Кадастровый номер: 38:10:120113:690			

№ п/п	Номер точки начала	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
							конечная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	150°58.3'	8.74	данные отсутствуют	38:10:120113:675	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	150°59.2'	8.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	60°0.8'	14.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	150°20.0'	10.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	239°59.8'	26.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	239°53.9'	13.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	329°43.6'	10.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	61°55.7'	1.19	данные отсутствуют	38:10:120113:669	665302, Иркутская область, Куйтунский р-н, р.п. Куйтун, ул. Стенная, д.11, кв.1
9	1.1.9	1.1.10	329°41.2'	16.9	данные отсутствуют	38:10:120113:669	665302, Иркутская область, Куйтунский р-н, р.п. Куйтун, ул. Стенная, д.11, кв.1
10	1.1.10	1.1.11	59°36.1'	3.48	данные отсутствуют	38:10:120113:669	665302, Иркутская область, Куйтунский р-н, р.п. Куйтун, ул. Стенная, д.11, кв.1
11	1.1.11	1.1.12	59°54.3'	9.95	данные отсутствуют	38:10:120113:669	665302, Иркутская область, Куйтунский р-н, р.п. Куйтун, ул. Стенная, д.11, кв.1
12	1.1.12	1.1.1	60°20.5'	11.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
30.08.2022г. № КУВИ-001/2022-149430658			
Кадастровый номер: 38:10:120113:690			

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат МСК-38, зона 3

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	615250.18	3151585.76	-	0.1
2	615242.54	3151590	-	0.1
3	615235.4	3151593.96	-	0.1
4	615242.48	3151606.23	-	0.1
5	615233.79	3151611.18	-	0.1
6	615220.59	3151588.32	-	0.1
7	615213.9	3151576.78	-	0.1
8	615222.62	3151571.69	-	0.1
9	615223.18	3151572.74	-	0.1
10	615237.77	3151564.21	-	0.1
11	615239.53	3151567.21	-	0.1
12	615244.52	3151575.82	-	0.1
1	615250.18	3151585.76	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Копии источников информации, используемых в качестве объектов аналогов Объекты аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Объект аналог №1



Об участке

Площадь: 5 сот.

Расположение

Иркутская область, Тулун, ул. Ленина, 117



650 000 Р

130 000 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
в 824 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

частное лицо
Агентство
На Авито с июня 2012
Завершено 12 объявлений

4

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Степан

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?



- ✓ Высокое качество
- ✓ Срок службы - 25 лет
- ✓ Надежный производитель
- ✓ Эстетика дерева

www.home-ex.ru



**Строительство домов
из кирпича за 6 месяцев
под ключ**

Описание

Подам участок промназначения S=5,0 сот. для строительства коммерческого объекта , участок огорожен. Есть проект для строительства здания, собраны документы для подключения электроэнергии, есть прибор учета электроэнергии 380Вт. Возможен обмен на автомобиль.

https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_2500517617

← Я ↻ 🔒 pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 38:30:011402:1451

Земельный участок 38:30:011402:1451
Иркутская область, г. Тулун, ул. Ленина, 117
для размещения объектов торговли
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	38:30:011402:1451
Кадастровый квартал:	38:30:011402
Адрес:	Иркутская область, г. Тулун, ул. Ленина, 117
Площадь уточненная:	457 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для размещения объектов торговли
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	663 404,05 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.01.2021
дата применения:	01.01.2021

Объект аналог 2.

3 200 000 ₽
106 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 914 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Александр
Агентство
На Авито с февраля 2013

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо

Спросите у продавца
Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Халва
8,5% НА ОСТ
по карте Халва

Домокомплекты из бруса от производителя
Гарантия 50 лет - Фиксирован - Технический надзор

Об участке
Площадь: 30 сот.

Расположение
Иркутская область, Усолье-Сибирское, Ленинский пр-т

Описание

Продам земельный участок (земли населенных пунктов) площадью 2940 кв.м., расположен вдоль Ленинского проспекта возле "Водопада". Участок в собственности. Кад. номер: 38:31:000051:190. По градостроительному зонированию подходит практически под любой вид коммерческой деятельности и строительства (АЗС, СТО, розничная и оптовая торговля, кафе, база, склад и т.д.). Возможна аренда.

https://www.avito.ru/usole-sibirskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_981708456

Согласно данным публичной кадастровой карты земельный участок не имеет улучшений, здание КПП вынесено за границы участка.

pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

Участки 38:31:000051:190

Земельный участок 38:31:000051:190
Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе хлебозавода и ПСБ "Водопад" по пр. Ленинский
площадки для занятия физкультурой и спортом
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	38:31:000051:190
Кадастровый квартал:	38:31:000051
Адрес:	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе хлебозавода и ПСБ "Водопад" по пр. Ленинский
Площадь уточненная:	2 940 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	площадки для занятия физкультурой и спортом
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	528 376,8 руб.
дата определения:	01.01.2020

Объект аналог 3.



3 500 000 ₽

145 833 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)
в XXX XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Об участке

Площадь: 24 сот.

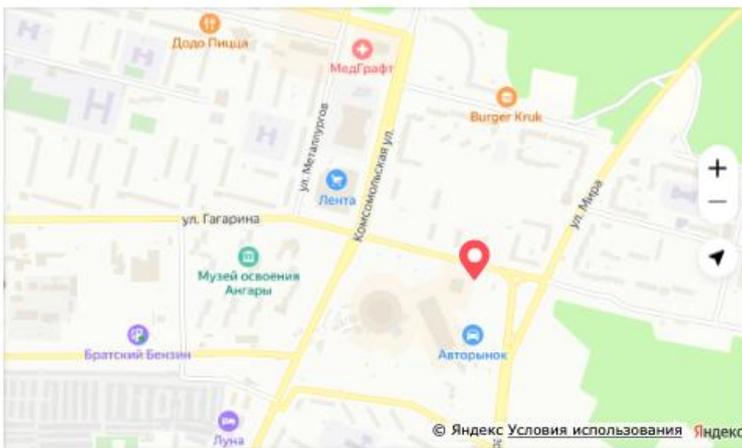
Расположение

Иркутская область, Братск, Центральный район

[Скрыть карту](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Описание

Продам участок в центре, в самой оживленной части города, 100 метров от центрального рынка и магазина лента. Назначены земли бизнес- центр с гаражами, что позволяет организацию автомойки, автосервиса на первом этаже здания, с выходом сразу на две улицы Гагарина, Мира.

https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24sot_promnznacheniya_2302311328

Public cadastral map

Земельный участок 88:34:012501:008

Иркутская область, город Братск, жилой район Центральный, улица Гагарина, 25А

Для строительства бизнес-центра

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	88:34:012501:008
Кадастровый квартал:	88:34:012501
Адрес:	Иркутская область, город Братск, жилой район Центральный, улица Гагарина, 25А
Площадь участка:	2 399 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства бизнес-центра
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 805 677,64 руб.
дата отсчета:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.01.2021
дата применения:	01.01.2021

<p style="text-align: center;">ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</p> <p style="text-align: center;">СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018</p> <p style="text-align: center;">под редакцией ЛЕЙФЕРЛА</p>  <p style="text-align: center;">ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 1</p> <p style="text-align: center;">Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение</p> <p style="text-align: center;">НИЖНИЙ НОВГОРОД 2018</p>	<p style="text-align: center;">Оглавление</p> <p>1. ВВЕДЕНИЕ 14</p> <p>2. ИСТОЧНИКИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА..... 18</p> <p>2.1. Общие сведения об источниках информации 18</p> <p>2.2. Коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах 21</p> <p>2.3. Статистические оценки корректирующих коэффициентов и характеристик рынка. Общие сведения о рыночной информации 26</p> <p>3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ 31</p> <p>3.1. Точечная оценка и доверительный интервал 32</p> <p>3.2. Матрицы коэффициентов 33</p> <p>3.3. Расширенный интервал 35</p> <p>3.4. Гистограммы 37</p> <p>3.5. Графики зависимостей 38</p> <p>3.6. Представление информации по категориям городов. Табличные данные: средние значения интервалов 39</p> <p>4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ..... 42</p> <p>4.1. Сегментация по категориям и видам разрешенного использования 42</p> <p>4.2. Сегментация рынка земельных участков по месторасположению. Типовые территориальные зоны 47</p> <p>4.2.1. Территориальные зоны в пределах региона 48</p> <p>4.2.2. Территориальные зоны в пределах города 50</p> <p>4.3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характерные признаки активных и неактивных рынков 54</p> <p>Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку 56</p> <p>5. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ..... 61</p> <p>6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВИЛА РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 66</p> <p>7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И РАНЖИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ..... 72</p> <p style="text-align: center;">12</p>
<p>8. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ 76</p> <p><i>Предварительные замечания</i> 76</p> <p>8.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта 80</p> <p>8.2. Зависимость стоимости земельных участков от численности населенного пункта 108</p> <p>8.3. Зависимость стоимости земельных участков от средней заработной платы в населенном пункте 123</p> <p>8.4. Двухфакторная зависимость стоимости земельных участков от численности и средней заработной платы в населенном пункте 138</p> <p>8.5. Зависимость стоимости земельных участков от расстояния от МКАД и КАД (по Московской и Ленинградской области) 142</p> <p>8.6. Зависимость стоимости земельных участков от расстояния до моря (по Краснодарскому краю и Республике Крым) 161</p> <p>8.7. Зависимость стоимости земельных участков от расстояния до оленцентра 175</p> <p>9. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА 187</p> <p><i>Предварительные замечания</i> 187</p> <p>9.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города 188</p> <p>9.2. Элемент сравнения – местонахождение относительно автомагистралей 218</p> <p>9.3. Элемент сравнения – расположение относительно красной линии 224</p> <p>9.4. Элемент сравнения – интенсивность транспортного потока (категория автодороги) 228</p> <p>9.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку 238</p> <p>9.6. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки 241</p> <p>9.7. Элемент сравнения – асфальтирование участка 244</p> <p>9.8. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков 247</p> <p>9.9. Элемент сравнения – близость к объектам, нарушающим экологию местности 252</p> <p>10. ОСНОВНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ, КОТОРЫЕ СЛЕДУЕТ УЧИТЫВАТЬ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ КОРРЕКТИРОВОК, ПОЛУЧЕННЫХ ИЗ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ 259</p> <p>ЗАКЛЮЧЕНИЕ 263</p> <p>ЛИТЕРАТУРА 266</p> <p>ПРИЛОЖЕНИЯ 271</p> <p>Приложение 2. Анкета для оценщиков - экспертов 271</p> <p>Приложение 3. Перечень экспертов, принявших участие в опросе 282</p> <p style="text-align: center;">13</p>	

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**



**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ 2**

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

Предварительные замечания	97
9.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба)	97
9.2. Элемент сравнения - инженерно-геологические условия	154
9.3. Элемент сравнения - наличие коммуникаций	160
Предварительные замечания	160
9.3.1. Мультипликативная корректировка на наличие коммуникаций	162
9.3.2. Информация о стоимости работ по подведению коммуникаций к земельным участкам для определения аддитивных (стоимостных) поправок	186
10. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА	195
Предварительные замечания	195
10.1. Элемент сравнения - функциональное назначение земельного участка	196
10.1.1. Для земель населенных пунктов по данным федеральной картографии	196
10.1.2. Для земель различных категорий по данным Росстата/Росреестра/Роснедр	203
10.1.3. Для земель различных категорий по статистическим данным	212
11. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	220
11.1. Коэффициент капитализации	220
11.1.1. Коллективное мнение оценщиков	222
11.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков	235
11.1.3. Сопоставление значений коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным вопроса оценщиков и представителей банковских структур	248
11.1.4. Динамика коэффициентов капитализации	249
12. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНУ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ	251
12.1. Общие сведения	251
12.2. Значения скидок на торг на активном рынке	253
12.2.1. Коллективное мнение оценщиков	253
12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	266
12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке	279
12.3.1. Коллективное мнение оценщиков	279
12.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков	292
12.4. Динамика скидок на торг	306
12.5. Анализ скидок на торг	309
13. ОСНОВНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ, КОТОРЫЕ СЛЕДУЕТ УЧИТЫВАТЬ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ КОРРЕКТИРОВОК, ПОЛУЧЕННЫХ ИЗ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	312
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	316
ЛИТЕРАТУРА	319
ПРИЛОЖЕНИЯ	324

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ	14
2. ИСТОЧНИКИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА	19
2.1. Общие сведения об источниках информации	19
2.2. Коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах	22
2.3. Статистические оценки корректирующих коэффициентов характеристик рынка. Общие сведения о рыночной информации	27
3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ	31
3.1. Точечная оценка и доверительный интервал	32
3.2. Матрицы коэффициентов	33
3.3. Расширенный интервал	35
3.4. Гистограммы	37
3.5. Графики зависимостей	38
3.6. Представление информации по категориям городов. Тактичные данные: средние значения и интервалы	39
4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	42
4.1. Сегментация по категориям и видам разрешенного использования	42
4.2. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характерные признаки активных и неактивных рынков. Классификация признаков и индикаторов, указывающие на принадлежность объекта к активному/пассивному рынку	48
5. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ	54
6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВИЛА РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	59
7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И РАНЖИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	65
8. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	69
Предварительные замечания	69
8.1. Элемент сравнения - передаваемые имущественные права	72
9. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	97
11	

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИМЕР КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	324
Характеристики объекта оценки	324
Анализ рынка земельных участков в регионе	326
Процесс оценки	327
Определение рыночной стоимости объекта оценки	334
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНКЕТА ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ - ЭКСПЕРТОВ	338
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЕРТОВ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ОПРОСЕ	349



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Рулькова Яна Рашидовна

Паспорт: серия 2503 № 728730, выдан 10.05.2003 г.
СВЕРДЛОВСКИМ РУВД Г. ИРКУТСКА
Код подразделения: 382-003

включен в реестр СРО «СФСО»:
09.06.2018, регистрационный № 592

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «22» августа 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0071

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рульковой Яны Рашидовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Рулькова Яна Рашидовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 09.06.2018 г. за регистрационным № 592

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» июня 2018 г.

Дата составления выписки «14» июня 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Вулькова Яна Рашидовна
с «21» сентября 2015 г. по «25» января 2016г.

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

382402931811

Документ о квалификации

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет»
Институт повышения квалификации
Центр профессионального дополнительного образования
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка бизнеса (предприятия)»
Решением от
«29» января 2016 года
итоговой аттестационной комиссии
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки бизнеса (предприятия)

Регистрационный номер

53-06-018

Город

Иркутск,

Дата выдачи:

29 января 2016 года



Председатель комиссии *Е.И. Филиппова*

Руководитель

Секретарь

Н.А. Синева

Е.И. Кельберг

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019719-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдаю

Рульковой Яне Рашидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

МО-ОЦЕНКА. Москва, 2007 г. - 79 стр. 277

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-233-088928/22 от «23» августа 2022 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Рулькова Яна Рашидовна, Паспорт Гражданина РФ серии 25 03 №728730 выдан Свердловским РУВД г.Иркутска 10.05.2003 г. Адрес регистрации: г.Иркутск, ул.6-Я Советская, д.54, кв.37 Эл. адрес: yana_rulkova@fst.ru Тел.: +79149086330
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «24» августа 2022 г. по «23» августа 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 1 630,00 (одна тысяча шестьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» сентября 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется утилизировать такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ

Заказное письмо СПАО «ИНГОССТРАХ»
Застрахователь, застрахованное лицо, выданный документ
Уполномоченный
СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, 249082022
11-50-20



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)



№ 433-233-000605/22 от 11.01.2022г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы и управления собственностью"
ИНН 3811132116
Юридический адрес: 664047, г. Иркутск, ул.6-я Советская, д.54-37
Фактический адрес: 664047, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д. 125, офис 605
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0926 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Иркутской области 664025 г. Иркутск, ул. Российская, д.12
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «14» января 2022 г. по «13» января 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА): 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 5 810,00 (пять тысяч восемьсот десять рублей 00 копеек) за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» января 2022 г.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА: 9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

Страхователь

1

Страховщик

ИНГОССТРАХ

- 10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 13. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п. 1.1. и п. 2.1. настоящего Договора;
13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - yana_rukova@list.ru, со стороны Страховщика - prof-msk@ingos.ru;
13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7(914)908-63-30, со стороны Страховщика - +7(499)973-92-03.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Центр экспертизы и управления собственностью"

От Страхователя:

Рулькова Яна Рашидовна,
Генеральный директор, на основании Устава

МП



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Тимошенко Светлана Анатольевна,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области, на основании Доверенности
№ 8046442-800/21 от 26.02.2021 года



Страхователь

2

Страховщик