



г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 29, оф. 419
тел. 8 (3952) 66-20-36
8 (3952) 66-20-37
mail: 662036@mail.ru

Отчёт № 46-Д/2019

об оценке стоимости имущества

Заказчик:	Хуснутдинова Елена Юрьевна в лице Финансового управляющего Данилова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от 10.12.2018 по делу № А19-22637/2017
Собственник:	Хуснутдинова Елена Юрьевна
Наименование объекта оценки:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м.
Адрес объекта оценки:	Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД
Дата оценки:	19 июня 2019 г.
Дата составления отчёта:	19 июня 2019 г.

Иркутск, 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	6
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	6
6. ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	15
9.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	15
9.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ	16
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	17
9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	18
9.6. 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.....	19
9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	20
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	22
11.1. Единицы и элементы сравнения, техника корректировок.....	22
11.2. Выбор сопоставимых объектов аналогов.....	23
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК	26
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВании ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	31
13. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	32
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	33
14.1. Копии документов, представленные заказчиком	33
14.2. Выкопировки с объектами аналогам	42
14.3. Документы оценщика	45

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 46-Д/2019 от 14 июня 2019 г.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для реализации в рамках конкурсного производства			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:				
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД.			
Правообладатель	Хуснутдинова Елена Юрьевна			
Имущественные права на объект оценки:	Собственность			
Ограничения (обременение) права	Не установлено			
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке				
№ п/п	Наименование подхода	Рассчитанная стоимость (НДС не облагается), руб.	Весовой коэффициент	Рассчитанная стоимость (НДС не облагается), руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД.				
1	Затратный подход	Не применялся	-	-
2	Сравнительный подход	358 340	1,0	358 340
3	Доходный подход	Не применялся	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.				358 340

Полученные результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки: **Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД, по состоянию на 19 июня 2019 г. составляет (НДС¹ не облагается):**

358 340 (Триста пятьдесят восемь тысяч триста сорок) руб.

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

Оценщик ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг»

Чернышова Д.Ю.

Генеральный директор ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг»

Середкин А.Г.

Середкин А.Г.

¹НДС не облагается согласно пп.6 п.2 ст.146 НК РФ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки № 46-Д/2019 от 19 июня 2019 г.
Объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки представляет собой единое целое без составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, представленные заказчиком, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (в приложении к отчету): <ul style="list-style-type: none"> • Договор купли-продажи земельного участка от 14.04.2017; • Определение Арбитражного суда иркутской области по делу № А19-22637-7/2018 от 23.05.2019.
Правообладатель	Хуснутдинова Елена Юрьевна
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Ограничения (обременение) права	Не установлены
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для реализации в рамках конкурсного производства
Предполагаемое использование (пределы применения) результатов оценки и связанные с этим ограничения (допущения)	<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. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме; – 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, 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.
Дата оценки	19 июня 2019 г.
Дата составления отчёта	19 июня 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	14 июня 2019 г.
Срок проведения оценки	14-19 июня 2019 г.
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Отсутствуют

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»;

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 и контроля оценочной деятельности, 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, правил деловой и профессиональной этики...»*

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» (СРО «СФСО»)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Заявление (сертификат) качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. 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.
3. Оценщик не производил обмер земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, представленной заказчиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
5. 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.
6. Исходные данные, использованные оценщиками 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.
7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
9. 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 оцениваемого объекта.
10. 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;
11. 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.
12. В отношении объектов оценки, являющихся 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 нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
13. 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.
14. 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.
15. Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
16. Ограничения и пределы полученного результата: Установление стоимостных характеристик объекта оценки для реализации в рамках конкурсного производства. Отчет не может быть использован для иных целей и задач, не указанных в Отчете.
17. Оценка проводится в допущении об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку.
18. 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, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике	Хуснутдинова Елена Юрьевна в лице Финансового управляющего Данилова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от 10.12.2018 по делу № А19-22637/2017 (ИНН 381009429081, СНИЛС 067-706-358 89, адрес для корреспонденции: 664024, г. Иркутск, ул. 5-я Кировская, д. 35, член НП «ЦФОП АПК» (ОГРН СРО 1107799002057, ИНН СРО 7707030411, адрес СРО: 107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32 стр.1)
----------------------	---

4.2. Сведения об оценщике

ФИО оценщика	Черных Дмитрий Юрьевич
Информация о членстве в СРОО	Действительный член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), запись в реестре СРО № 586
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование высшее: диплом о высшем образовании Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Сибирская академия права, экономики и управления", квалификация – экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление» рег. № 35/32 от 30.06.2010 г. Образование в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка недвижимости» рег. № 53-06-87 от 20.01.2014 г., выдан ЦПДО Институт повышения квалификации ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» о соответствии квалификации на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка недвижимости». Экспертом сдан Единый квалификационный экзамен в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», квалификационный аттестат 004102-1 от 28.02.2018 г..
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО «Страховая Компания «Гелиос» полис №700-0001459-02582 от 05.12.2018 г., страховая сумма 3 000 000 руб., срок действия полиса с 07.12.2018 г. по 06.12.2019 г.
Трудовой договор	Трудовой договор с ООО «АОК» №2 от 26.09.2016г.
Дополнительная информация	Номер контактного телефона: 89500569577 Почтовый адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 29, оф. 419 Адрес местонахождения: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 29, оф. 419 Адрес электронной почты: strannik379973@mail.ru
Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»
Краткое наименование	ООО «АОК»
ИНН/КПП	3812059405 / 384901001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1163850088291 от 20.09.2016 г.
Местонахождение:	664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 29, оф. 419
Телефон	Тел (3952) 66-20-36, (3952) 66-20-37
Банковские реквизиты:	Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирск Расчетный счет № 40702810532120003813 Корреспондентский счет № 30101810400000000725 БИК№ 045004725
Сведения о страховании юридического лица	Страховой полис ООО «Страховая Компания «Гелиос» №700-0001430-06100 от 01.10.2018 г., страховая сумма 5 000 000 руб., период страхования с 11.10.2018 г. по 10.10.2019 г.

5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №2 применяются следующие термины и определения:

«5. При использовании понятия стоимости 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.

Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Денежный поток владельцев прав на земельные участки – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих величину денежных средств правообладателей земельных участков.

Доход владельцев прав на земельные участки – разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами правообладателей земельных участков.

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

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.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Обладатели прав на земельные участки - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков при их совместном упоминании.

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).

Оценка имущества – процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики Оценщика.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Классическими подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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.

Рекультивация земель – мероприятия по сохранению почв и их плодородия, охране, снятию, сохранению и рациональному использованию плодородного слоя почвы, а также меры по восстановлению нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот.

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.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

6. ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" п.23:

- 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.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Договор купли-продажи земельного участка от 14.04.2017;
- Определение Арбитражного суда иркутской области по делу № А19-22637-7/2018 от 23.05.2019.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание основных количественных и качественных характеристик объекта оценки составленной по данным документов на объект оценки, предоставленных заказчиком.

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Характеристика
Наименование и адрес объекта оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД.
Площадь земельного участка, кв.м.	460 кв.м.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование по данным документации, предоставленной заказчиком	Для ведения садоводства
Текущее использование (по данным визуального осмотра объекта оценки)	-
Правообладатель	Хуснутдинова Елена Юрьевна
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Ограничение (обременение) права	Не установлены
Кадастровый номер	38:27:050000:00
Кадастровая стоимость по состоянию на дату оценки, руб. (по данным публичной кадастровой карты Росреестра)	-
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Собственник объекта оценки физическое лицо, балансовая стоимость не предусмотрена законом
Износ и устаревания	Оцениваемый земельный участок не обладает износом и устареваниями
Ландшафтные характеристики участка	Разработан, огорожен, имеет склон
Конфигурация участка	-
Нахождение участка в охраняемых государством зонах (природоохранных, водоохранных, зоны охраны памятников)	Отсутствует
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость	-

Фотоматериалы.





7.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства, т.е. продать объект по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта недвижимости, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность можно характеризовать, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта оценки. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 2. Характеристика ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации объекта, мес.	1-3	3-6	7-18

Анализ рынка недвижимости в рассматриваемом районе, проведенный оценщиком, показал, что оцениваемый объект относится к объектам со средней степенью ликвидности. Срок продажи аналогичных объектов, путем публичной оферты, составляет до 6 месяцев.

Перечень основных потенциальных покупателей оцениваемого земельного участка по состоянию на дату оценки, в соответствии с основными количественными и качественными характеристиками объекта оценки:

- физические лица, которые будут использовать объект оценки для строительства дачного дома.

7.4. Описание местоположения объекта оценки

Таблица 3. Характеристика локального расположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки располагается в Шелеховском районе в садоводстве
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры. Преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки средняя. Окружающая застройка представлена преимущественно садоводческими товариществами
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	ЖД, доступ на личном автотранспорте, автобус
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	Отсутствуют

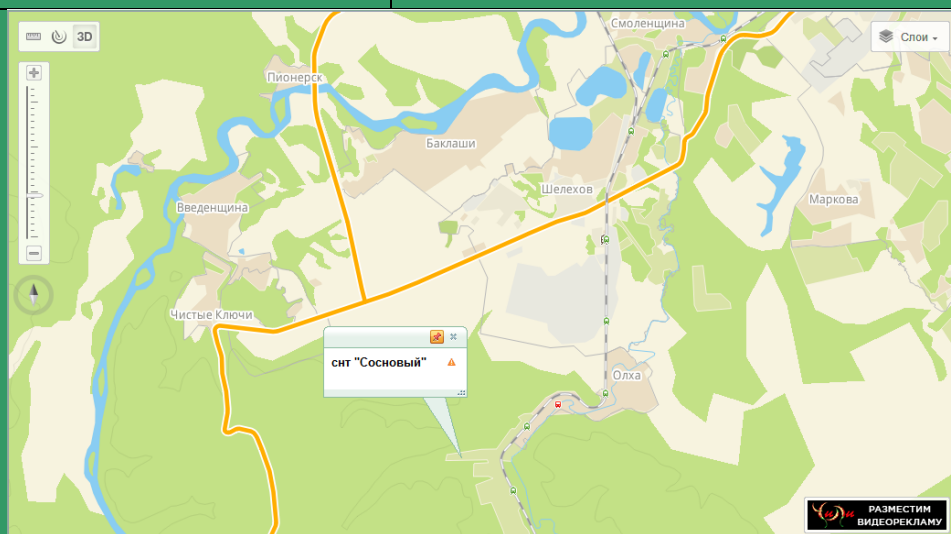


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (выкопировка 2Гис)

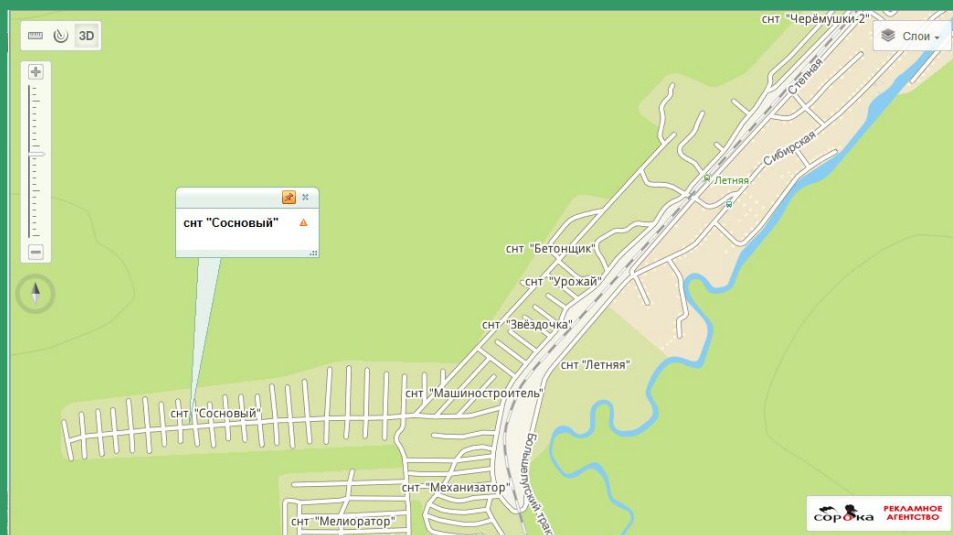


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (выкопировка 2Гис)

8. 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 незанятого 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, 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.

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

Принимая во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
 - текущее использование объекта оценки по данным анализа фотоматериалов,
 - перспективы развития района, в котором расположен объект оценки,
 - ожидаемые изменения на рынке недвижимости, исходя из предполагаемого использования
- результатов оценки – определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для целей информирования заказчика.

Использование земельного участка согласно конфигурации участка возможно для ведения садоводства..

Вывод: Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его текущего назначения и использования – для садоводства.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Перечень источников данных, используемых при проведении оценки объекта оценки:²

- Газета «Дело». <http://sia.ru/delo/about.html>,
- Рекламно-информационное издание. Газета «Из рук в руки. Недвижимость», <http://www.irr.ru>
- Газета "Все объявления Иркутска. Недвижимость" Сайт: <http://voi.su>
- Интернет портал REALTY.IRK.RU – «НЕДВИЖИМОСТЬ: Байкальский регион» <http://realty.irk.ru>.
- Интернет-портал <http://www.realtyvision.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>
- Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений <http://www.avito.ru/>
- Интернет-портал Domofond.ru. Интернет ссылка: <http://www.domofond.ru>.

Перечисленный перечень использованных при проведение оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

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

По итогам 2017 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 102,9%;
- оборот розничной торговли – 100,7%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 94,2%;
- сводный индекс потребительских цен - 103,7%.

Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2017 года по предварительным данным составил 169 млрд рублей. В январе-декабре 2017 года на территории Иркутской области введено в действие 966,1 тыс. кв. метров общей площади жилья (105,9% к аналогичному периоду прошлого года). По предварительным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики (далее - Иркутскстат), объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», по итогам января-декабря 2017 года составил 165,1 млрд рублей (113,9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года).

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-декабре 2017 года составил 318 682 млн рублей или 100,7% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-декабре 2016 года - 305 112 млн рублей и 96,3% соответственно).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области за 12 месяцев 2017 года составил 8 057 млн долларов США.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 2017 года составили 164 436 млн рублей, что на 11 291 млн рублей (+7,4%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 10 727,1 млн рублей (+8,2%) и составили 142 100,2 млн рублей или 86,4% суммарных доходов консолидированного бюджета. Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 2017 год составило 165 330,6 млрд рублей, что на 13 283,9 млн рублей (+8,7%) выше аналогичного показателя прошлого года.

По предварительным данным Иркутскстата объем валовой продукции сельского хозяйства в 2017 году составил 65,9 млрд рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-ноябрь 2017 года по отношению к аналогичному периоду 2016 года уменьшились на 6,1%, за ноябрь 2017 года по отношению к ноябрю 2016 года уменьшились на 5,1% и увеличились по отношению к октябрю 2017 года на 1,8%. Снижение реальных денежных доходов в январе-ноябре 2017 года обусловлено превышением темпов роста потребительских цен (103,8%) над темпами роста доходов населения (99,4%).

По состоянию на 1 января 2018 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 17 243 человека, ищущих

²Использованные при проведении оценки объекта оценки, данные с указанием источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета.

работу, из них 17 136 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2018 года составила 13 546 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 января 2018 года составил 1,1% (на 1 января 2017 года – 1,3%).

Коэффициент напряженности на рынке труда по сравнению с началом 2017 года уменьшился на 0,1 п.п. и составил 0,5 ед. (на одного гражданина приходится около двух вакансий). С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв 2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте

Источник информации: Официальный Интернет-ресурс Министерства экономического развития Российской Федерации. Сайт: <http://economy.gov.ru>

9.3. 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). Стоит отметить, что каждая категория земель подразделяется по виду функционального использования, так земли населенных пунктов подразделяются на 17 видов разрешенного использования:

Таблица 4. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов

Номер вида ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельных участков
0	Земельные участки с неустановленным видом разрешенного использования, кадастровая стоимость которых рассчитана

Номер вида ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельных участков
	в соответствии с приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 31 декабря 2006 года № 222 "Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка"
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, набережных, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

Общая площадь земель рассматриваемой категории составила 343,7 тыс. га.

Стоит отметить, что 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. Политика государственных органов определяет приоритет продажи права аренды земельных участков в Иркутской области перед продажей права собственности. Чистых земельных участков в продаже единицы.

9.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оценщиком был проведен анализ рынка свободных земельных участков по состоянию на дату оценки, который показал, что 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. Хочется также отметить, что 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.

Сегменты рынка земельных участков

Согласно данным периодических изданий, интернет-порталов и других источников информации, рынок земельных участков 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 многоэтажное и среднеэтажное жилищное строительство;
- земельные участки под коммерческую застройку, которая в свою очередь делится:
 - Торговые и общественное питание (ресторан, кафе, закусочная, магазин, торговый центр, рынок строительных материалов или автомобильных запчастей)
 - Офисные (административное здание)
 - Бытовое обслуживание (парикмахерские, прачечные, ателье, мастерские, станции технического обслуживания, автомойки, автосервисы, АЗС)

- земельные участки под производственно-складскую застройку (производственные и промышленные базы, комплексы).

Разрешенное использование по данным документации на объект оценки – снт.

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

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

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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.

- Условия 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

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

- Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

- 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.

- Вид разрешенного использования

Не существует понятия стоимость земельного участка без указания разрешенного типа застройки. Рыночная стоимость участков всегда учитывает тип, доходность бизнеса или единого объекта недвижимости, а значит, и стоимость земли в разных случаях будет различаться.

- Местоположение

На стоимость объектов недвижимости оказывает большое влияние фактор их местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, а также удалённость 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.

- 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.

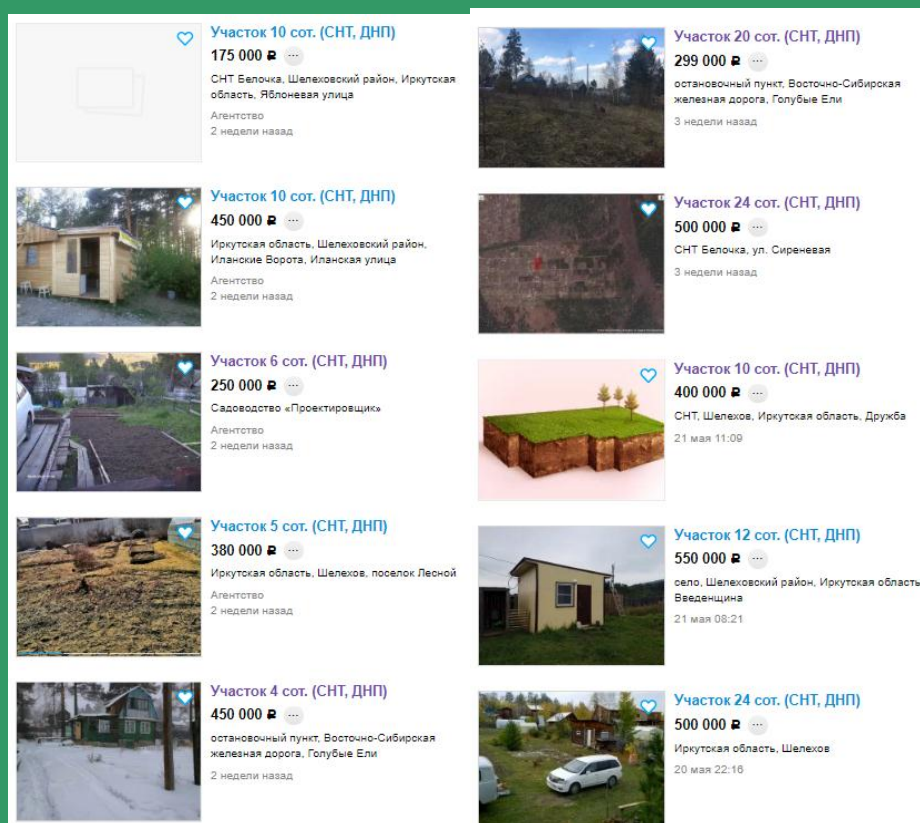
Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при расчете рыночной стоимости недвижимости всех сегментов. Но в каждом конкретном случае, в зависимости от сегмента рынка, есть факторы, которые оказывают влияние в большей, или в меньшей степени.

9.6. 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

На дату оценки Оценщиком был проанализирован рынок продажи свободных земельных участков в Шелеховском районе по состоянию на дату оценки.

На дату оценки предлагается к продаже порядка 50 земельных участков, расположенных в соседствующих садоводствах с объектом оценки (Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД).

 <p>Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) 500 000 руб. Шелеховский район, Иркутская область, поселок Летняя 1 неделю назад</p>	 <p>Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 190 000 руб. Иркутский район, Иркутская область, СНТ Чайка 1 неделю назад</p>
 <p>Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) 340 000 руб. Иркутская область, Шелехов, 1-й микрорайон, 34 1 день назад</p>	 <p>Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) 170 000 руб. Снт Белочка (Олинокая гора) 1 неделю назад</p>
 <p>Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) 215 000 руб. СНТ Белочка, Шелеховский район, Иркутская область, Яблоневая улица 6 дней назад</p>	 <p>Участок 5.5 сот. (СНТ, ДНП) 320 000 руб. Мельниковский тракт, садоводство Озон 2 недели назад</p>
 <p>Участок 23 сот. (СНТ, ДНП) 250 000 руб. СНТ, Шелеховский район, Иркутская область, Широкая Пады 1 неделю назад</p>	 <p>Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) 230 000 руб. Иркутск 2 недели назад</p>
 <p>Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) 800 000 руб. СНТ, село Смоленщина, Иркутский район, Иркутская область, Путеец 1 неделю назад</p>	 <p>Участок 12.2 сот. (СНТ, ДНП) 180 000 руб. Иркутская обл. шелеховский район СНТ «Белочка» ул. Яблоневая, 115 2 недели назад</p>



Средняя стоимость 1 кв.м. участков неразработанных, неогороженных, незастроенных составляет в районе 200 руб. за 1 кв.м. Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки, имеющие коммуникации и строения в составе имеют стоимость за 1 кв.м. 1 000 руб., что соответствует рыночным данным на дату оценки.

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

В ходе анализа предложений к продаже земельных участков, которые могут быть использованы в дальнейшем в качестве аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, было выявлено, что на цену продажи, а также изменение стоимости земельного участка в данном диапазоне изменяется в зависимости, влияют такие факторы как:

- местоположение объекта (первая линия либо расположение внутри квартала, близость к основным транспортным магистралям, транспортная доступность);
- площадь участка и его конфигурация;
- схожий вариант использования близлежащих объектов;
- удобство подъездных путей;
- наличие либо отсутствие инженерных коммуникаций (или возможность подключения к ним);
- ландшафтные характеристики участка (уклон, почвенный слой и т.п.)

Основные выводы:

Рынок сложно поддается мониторингу, большинство сделок совершается неофициально. Вся имеющаяся информация о рынке земли в рассматриваемом районе показывает, что он находится в стадии развития. 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. Средняя стоимость 1 кв.м. участков неразработанных, неогороженных, незастроенных составляет в районе 200 руб. за 1 кв.м. Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки, имеющие коммуникации и строения в составе имеют стоимость за 1 кв.м. 1 000 руб., что соответствует рыночным данным на дату оценки.

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

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с

использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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 эффективного использования земельного участка, величину и структуру доходов от наиболее 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 едиными 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. При оценке земельных участков 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 5. 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. По мнению Оценщика, данный метод применим в текущих условиях.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что земельный участок в соответствии с целями и задачами оценивается как условно незастроенный, данный метод не применим.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что земельный участок в соответствии с целями и задачами оценивается как условно незастроенный, данный метод не применим.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Вторичный рынок аренды земельных участков в рассматриваемом не развит. Арендные ставки не взаимосвязаны с рыночной стоимостью, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения оценщику не удалось.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Практика сдачи в аренду единых объектов незначительна, выделить доход от улучшений из общего дохода по бизнесу не представляется возможным.
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, 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 настоящему объекту оценки метод предполагаемого использования можно представить как усложненный вариант метода остатка и применить его не представляется возможным.

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В настоящем разделе Отчета производится оценка объекта методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

11.1. Единицы и элементы сравнения, техника корректировок

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (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, 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 площади.

В настоящем Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок без улучшений, 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.

Число ценообразующих факторов стоимости земельных участков весьма велико, число их сочетаний – бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка земельных участков в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов 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 велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

11.2. Выбор сопоставимых объектов аналогов

Оценщиком была проанализирована информация 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 проанализирует 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 ходе обработки информации по земельным участкам Оценщиком было выявлено, что в некоторых объявлениях не указаны данные о виде разрешенного использования и объеме прав (право собственности или право аренды).

В случае отсутствия информации о виде разрешенного использования, Оценщик исходил из:

- месторасположения земельного участка внутри района;
- тип застройки района, в котором находится земельный участок;
- вида экономической деятельности собственников и арендаторов близлежащих земельных участков;
- площади земельного участка;
- улучшений, находящихся в непосредственной близости;
- описания вида экономической деятельности, возможной на земельном участке.

Объекты аналоги, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были выбраны из выборки оценщика (таблица 5 настоящего отчета), путем сопоставления основных ценообразующих характеристик оцениваемого земельного участка и выбранных объектов, для расчета были отобраны только те земельные участки, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому имуществу. Остальные земельные участки, представленные к продаже, использованы не были, так как они значительно отличаются по своим основным ценообразующим характеристикам от оцениваемого объекта.

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.

В ходе обработки информации, представленной в объявлениях о продаже объектов-аналогов, Оценщиком было выявлено, что в тексте присутствует информация о проекте на строительство каких-либо строений, либо о технических условиях, что в свою очередь позволяет говорить о возможном профиле использования земельного

участка. Здесь же хотелось бы отметить, что реализация проекта или технических условий отдельно от стоимости земельного участка маловероятно, поскольку в отрыве от земельного участка они не имеют рыночной стоимости, но и в тоже время не являются ценообразующим фактором для земельных участков.

Количество объектов-аналогов обусловлено количеством подтвержденных объявлений на дату оценки. Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблицах ниже. В приложении к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, в периодических изданиях, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Таблица 6. Описание выбранных объектов аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта-аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	снт, днп	снт, днп	снт, днп
Местоположение	Иркутская область, Шелеховский район, снт "Мелиоратор"	Иркутская область, Шелеховский район, снт "Весна"	Иркутская область, Шелеховский район, снт "Бетонщик"
Цена продажи/ предложения (руб.)	500 000	450 000	770 000
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Предложение (факт сделки)	Предложение	Предложение	Предложение
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Дата продажи (предложения)	06 июня 2019 г.	29 мая 2019 г.	07 июня 2019 г.
Площадь земельного участка, кв.м.	500	400	900
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, принимаемая к расчету, руб.	1 000	1 125	856
Наличие коммуникаций (доступ к ним)	Наличие, строения	Наличие, строения	Наличие, строения
Интернет ссылка	https://www.avito.ru/shelehov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dn_p_1359298904	https://www.avito.ru/shelehov/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dn_p_1603834995	https://www.avito.ru/shelehov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dn_p_1486409687
Агентство недвижимости	---	---	---
Контактное лицо	Ольга	Анна	Андрей Валентинович
Контактный телефон	89247017402	89025610400	89148946987

11.3. Определение элементов сравнения и расчет корректировок

1. Объем передаваемых прав на земельный участок

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).

По всем объектам-аналогам отчуждается право собственности на земельные участки.

Правовой статус оцениваемого объекта и объектов сравнения сопоставим, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

2. 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.

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. 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.

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 по данному элементу сравнения отсутствует.

4. Условия рынка

4.1. 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.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Оценщиком не было выявлено данных подтверждающей существенное изменения цен за период с даты выставления объектов аналогов и по дату оценки. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

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.

Размер скидки на торг был определен по данным «Справочник оценщик недвижимости», 2018 г., под руководством Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, кандидат технических наук.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок больше.

Следуя общей направленности **ФСО №9**, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Важная информация. При обработке по категориям городов, в случае, когда по группе данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категориях городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

252

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

253

Корректировка по данному элементу сравнения составляет -9,3%. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки. Используется значение для земельных участков под ИЖС, поскольку согласно Классификации участки для ведения садоводства относятся к ИЖС.

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
-----	---------------------------	--

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 сельскохозяйственного назначения», соответственно корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

6. Корректировка на вид разрешенного использования (назначение)

Оцениваемый земельный участок, как и объекты аналоги, имеют сопоставимый вид разрешенного использования (снт), в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

7. Корректировка на местоположение

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (подъездные пути, удаленность от города, наличие маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших объектов бытового обслуживания и др.).

По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

8. 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.

Корректировка на площадь земельного участка принималась на основании данных Справочника оценщика недвижимости, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Л.А., научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». 2018 г. Далее приведены выкопировка из справочника корректировка на площадь земельного участка.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под жилую застройку (ИЖС, МЖС), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 47

Земельные участки под ИЖС г. Москва		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,19	1,30	1,34
	1500-3000	0,94	1,00	1,11	1,22	1,26
	3000-6000	0,84	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,77	0,82	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,75	0,79	0,88	0,97	1,00

Таблица 48

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,22	1,36	1,42
	1500-3000	0,93	1,00	1,14	1,26	1,31
	3000-6000	0,82	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,74	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,71	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 49

Земельные участки под ИЖС в городах-миллионниках		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,07	1,21	1,34	1,39
	1500-3000	0,93	1,00	1,13	1,25	1,29
	3000-6000	0,83	0,88	1,00	1,10	1,15
	6000-10000	0,75	0,80	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,72	0,77	0,87	0,96	1,00

Таблица 50

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения 500-1000 тыс. чел.		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,02	1,04	1,07	1,07
	1500-3000	0,98	1,00	1,03	1,05	1,06
	3000-6000	0,96	0,97	1,00	1,02	1,03
	6000-10000	0,94	0,95	0,98	1,00	1,01
	>10000	0,93	0,94	0,97	0,99	1,00

106

Таблица 51

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 52

Земельные участки под ИЖС в курортных регионах		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,07	1,19	1,31	1,36
	1500-3000	0,94	1,00	1,12	1,23	1,27
	3000-6000	0,84	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,76	0,82	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,74	0,79	0,88	0,96	1,00

Таблица 53

Земельные участки под МЖС г. Санкт-Петербург		аналог			
Площадь, га		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,20	1,63	1,82
	0,5-1,5	0,84	1,00	1,36	1,52
	1,5-5	0,61	0,74	1,00	1,12
	>5	0,55	0,66	0,89	1,00

Таблица 54

Земельные участки под МЖС в курортных регионах		аналог			
Площадь, га		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,15	1,45	1,57
	0,5-1,5	0,87	1,00	1,26	1,37
	1,5-5	0,69	0,79	1,00	1,09
	>5	0,64	0,73	0,92	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/аренных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

107

По данному элементу сравнения корректировка не применялась к аналогам.

9. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций, построек.

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключение коммуникаций – расстояние до точки подключения. Чем дальше участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

По данному элементу сравнения корректировка не применялась к аналогам, все объекты имеют коммуникации на участках. А так же объект оценки имеет на участке объект незавершенного строительства, выполненный из кирпича (жилой дом), так же как и объекты-аналоги с имеющимися незарегистрированными строениями.

9. Корректировка на инженерно-геологические условия.

Корректировка принималась на основании данных Справочника оценщика недвижимости, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Л.А., научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». 2018 год. Далее приведены выкопировка из справочника.

9.2. Элемент сравнения – инженерно-геологические условия

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Анализ анкет, предоставленных экспертами, показал, что отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) неоднозначный показатель, т.е. разброс между ответами экспертов достаточно велик. Это объясняется тем, что каждый участок имеет конкретные особенности рельефа, площадь изъятий относительно общей площади земельных участков, степень заболоченности и т.д.

При выборе расчетного значения корректировки на рельеф мы настоятельно рекомендуем пользоваться помимо средних значений, значениями из расширенного интервала, гистограмм, а также данных по городам, выбирая те значения, которые в большей степени соответствуют фактическому состоянию участка.

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

Таблица 55

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)		1,27	1,24	1,30
Земельные участки под объекты рекреации				
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)		1,23	1,21	1,26

154

155

Корректировка применена к объектам-аналогам в размере -13,5% ($=27/2$), поскольку корректировка подразумевает наличие склона, заболоченности и других факторов, негативно влияющих, а объект-оценки имеет только склон.

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 в рамках сравнительного подхода

Ниже в таблице представлен расчет цены предложения объектов-аналогов с учетом введенных корректировок и проведено определение рыночной стоимости объекта оценки на основе среднего значения скорректированных цен объектов аналогов.

В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (Expected Value, EV). В теории вероятности n различных вариантов исходов, вероятность каждого случая равна p_i . Тогда математическое ожидание величины x , которая принимает значения x_i для каждого случая вычисляется по формуле: $E(x) = x_1p_1 + x_2p_2 + \dots + x_np_n$.

В случае, когда вероятности исходов одинаковы ($p_1=p_2=\dots=p_n=1/n$) формула принимает вид среднего арифметического: $E(x) = x_1/n + x_2/n + \dots + x_n/n = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n$. В рамках настоящей оценки расчет средней арифметической обусловлен несколькими факторами:

- нет возможности определения математического ожидания по имеющимся выборкам, поскольку выборка представлена 4-мя значениями – диапазонов цен (макс. и мин.);
- вероятность того, что потребитель приобретет в собственность тот или иной объект, одинакова.

Поэтому расчет производится в условиях ограниченности информации и при допущении одинаковых вероятностей исходов, что приводит согласно представленной выше формуле к расчету средней арифметической величины.

Таблица 7. Внесение корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	---	1 000	1 125	856
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на объем передаваемых прав	---	0%	0%	0%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	1 000	1 125	856
Предложение	Оценка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг (предложение)	---	-9,3%	-9,3%	-9,3%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	907	1 020	776
Условия реализации	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия реализации	---	0%	0%	0%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	907	1 020	776
Дата продажи / предложения	19 июня 2019 г.	06 июня 2019 г.	29 мая 2019 г.	07 июня 2019 г.
Корректировка на дату	---	0%	0%	0%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	907	1 020	776
Местоположение	Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД	Иркутская область, Шелеховский район, снт "Мелиоратор"	Иркутская область, Шелеховский район, снт "Весна"	Иркутская область, Шелеховский район, снт "Бетонщик"
Корректировка на местоположение	---	0%	0%	0%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	907	1 020	776
Площадь, кв.м.	460	500	400	900
Корректировка на площадь	---	0%	0%	0%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	907	1 020	776
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель	---	0%	0%	0%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	907	1 020	776
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства	снт, днп	снт, днп	снт, днп
Корректировка на вид разрешенного использования	---	0%	0%	0%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	---	907	1 020	776
Инженерно-геологические условия	Склон	Ровный	Ровный	Ровный
корректировка на инженерно-геологические услоия	---	-13,50%	-13,50%	-13,50%
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	779	785	883	671
Итоговая стоимость земельного участка, руб.	358 340			

Рыночная стоимость объекта оценки: **Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД, по состоянию на 19 июня 2019 г.** рассчитанная сравнительным подходом составляет:

358 340 (Триста пятьдесят восемь тысяч триста сорок) руб.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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:

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

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки, полученный затратным подходом;

C_2 – результат оценки, полученный сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки, полученный доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

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 8. Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование подхода	Рассчитанная стоимость (НДС не облагается), руб.	Весовой коэффициент	Рассчитанная стоимость (НДС не облагается), руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД				
1	Затратный подход	Не применялся	-	-
2	Сравнительный подход	358 340	1,0	358 340
3	Доходный подход	Не применялся	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.				358 340

Полученные результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки: **Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 460 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД, по состоянию на 19 июня 2019 г.** составляет (НДС³ не облагается):

358 340 (Триста пятьдесят восемь тысяч триста сорок) руб.

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.

Оценщик ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг»

Черных Д.Ю.

Генеральный директор ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг»

Середкин А.Г.

³НДС не облагается согласно пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ

13. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1) Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2.- М.: Инфра-М,1996г.
- 2) Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 132-ФЗ от 29.07.1998г.
- 3) Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 297 от 20.05.2015 г.
- 4) Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 298 от 20.05.2015 г.
- 5) Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 299 от 20.05.2015 г.
- 6) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 7) 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»).
- 8) Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
- 9) Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002.
- 10) Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002.
- 11) Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. – 2002.
- 12) Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000.
- 13) Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.
- 14) Оценка недвижимости: Учебник // Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- 15) Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- 16) Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995.
- 17) Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховзина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002.
- 18) Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002.
- 19) Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

14.1. Копии документов, представленные заказчиком

еровано на
листах
регистратор
Н.Ю.Носкова

ДОГОВОР купли-продажи земельного участка

г. Иркутск.

14 апреля 2017 года

Мы, нижеподписавшиеся,

Гр. РФ Хуснутдинова Елена Юрьевна, 13.09.1971 года рождения, паспорт серия 25 16 номер 311050, выдан 27.10.2016г. Отделом УФМС России по Иркутской области в Ленинском районе гор. Иркутска, зарегистрирован по адресу: гор. Иркутск, ул. Муравьева, дом 13, кв. 75, именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны,

и **гр. РФ Чуфистов Вадим Анатольевич**, 13.08.1973 года рождения, паспорт серии 25 01 номер 736439, выдан 20.12.2001г. Ленинским РУВД гор. Иркутска, зарегистрирован по адресу: гор. Иркутск, ул. Волгоградская, дом 112, кв.17, именуемый в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. **Продавец** продает на праве собственности, а **Покупатель** покупает на праве собственности, **земельный участок**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460,00 кв.м, кадастровый номер: 38:27:050000:00, расположенный по адресу: **Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323 ост. пл. Летняя ВСЖД**

1.2. Земельный участок принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.08.2001г, заключен с Лака В.И., выдано Свидетельство о государственной регистрации права 38-01/22-15/2001-60 от 18.09.2001 года.

1.3. **Продавец** гарантирует, что земельный участок на момент заключения договора никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

2. Цена договора и порядок расчёта.

2.1. Общая стоимость земельного участка стороны определили в **30 000 (Тридцать тысяч) рублей**.

2.2. Порядок расчета стороны установили следующий: **Покупатель** передаст **Продавцу** денежные средства в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей** до подписания договора купли – продажи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области полностью, в наличной форме.

Оплату расходов по оформлению настоящего договора производит **Покупатель**.

3. **Покупатель** до заключения настоящего договора ознакомился с техническим и санитарным состоянием продаваемых земельного участка, претензий не имеет.

4. Все споры между сторонами решаются в суде общей юрисдикции по заявлению стороны, чье право нарушено.


5. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

6. Передача земельного участка **Продавцом Покупателю** осуществляется на основании составленного и подписанного обеими сторонами передаточного акта, в соответствии со ст. 556 ГК РФ.

8. Договор составлен в трех экземплярах, которые выдаются по одному экземпляру сторонам, и являются основанием для регистрации перехода права собственности от **Продавца к Покупателю** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ:

 Хуснутдинова Елена Юрьевна

ПОКУПАТЕЛЬ:

 Чуфистов Вадим Анатольевич

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Произведена государственная регистрация Права
собственности

Дата регистрации 25.04.2017

Номер регистрации 38:27:050014:349-38/016/2017-1

Государственный
регистратор прав

Носкова Н.Ю.
Ф.И.О.



1. Представлено:

1.1. Заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок, кадастровый номер которого 38:04:0080201:001/001/2017-001, расположенный в границах территории, отнесенной к населенному пункту «Иркутск», Иркутской области, Печенгского района, Численский сельский округ, площадью 174,32 кв. м, кадастровый номер 38:04:0080201:001/001/2017-001.

1.2. Заявитель представил Проект на право собственности на земельный участок, кадастровый номер которого 38:04:0080201:001/001/2017-001, заключен с Носков Н.И., паспорт 50-04/0080201:001/001/2017-001 от 18.04.2017 года.

1.3. Проектная документация, на основании которой производится государственная регистрация права собственности, соответствует требованиям законодательства.

1.4. Заявитель представил документы, подтверждающие право собственности на земельный участок.

1.5. Заявитель представил документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, кадастровый номер которого 38:04:0080201:001/001/2017-001, заключен с Носков Н.И., паспорт 50-04/0080201:001/001/2017-001 от 18.04.2017 года. Заявитель представил документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, кадастровый номер которого 38:04:0080201:001/001/2017-001, заключен с Носков Н.И., паспорт 50-04/0080201:001/001/2017-001 от 18.04.2017 года.

1.6. Заявитель представил документы, подтверждающие право собственности на земельный участок.

1.7. Государственный регистратор прав проверил представленные документы и установил, что они соответствуют требованиям законодательства.

1.8. Государственный регистратор прав проверил представленные документы и установил, что они соответствуют требованиям законодательства.

1.9. Государственный регистратор прав проверил представленные документы и установил, что они соответствуют требованиям законодательства.

1.10. Государственный регистратор прав проверил представленные документы и установил, что они соответствуют требованиям законодательства.

1.11. Государственный регистратор прав проверил представленные документы и установил, что они соответствуют требованиям законодательства.

Государственный регистратор прав

Подпись:

Носкова Н.Ю.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Иркутск

Дело № А19-22637-7/2018

23.05.2019

*Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 16.05.2019.**Определение суда в полном объеме вынесено 23.05.2019.*

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Пенюшова Е.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Родионовой В.В., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Хуснутдиновой Елены Юрьевны – Данилова Вячеслава Викторовича к Чуфистову Вадиму Анатольевичу о признании договора купли-продажи земельного участка от 14.04.2017 недействительной сделкой должника, о применении последствий недействительности сделки, по делу №А19-22637/2017 по заявлению Хуснутдиновой Елены Юрьевны (ИНН 3810009097319, дата рождения: 13.09.1971 года рождения, место рождения гор. Шевченко, Гурьевской области, зарегистрирован: 664020, г. Иркутск, ул. Муравьева, д. 13, кв. 75) о признании ее банкротом,

при участии в судебном заседании:

от заявителя: финансовый управляющий Данилов В.В., паспорт;

от Хуснутдиновой Е.Ю.: Пшеничникова Е.Ю., доверенность, паспорт;

Чуфистов В.А., паспорт;

установил:

Гражданка Хуснутдинова Елена Юрьевна (далее – Хуснутдинова Е.Ю., должник) 27.10.2017 обратилась в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании ее банкротом; введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 12.02.2018 (резолютивная часть оглашена 05.02.2018) в отношении Хуснутдиновой Елены Юрьевны введена процедура реструктуризации долгов гражданина, утвержден финансовым управляющим должника арбитражный управляющий Данилов Вячеслав Викторович.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 17.12.2018 (резолютивная часть оглашена 10.12.2018) должник признан банкротом; в отношении нее ведена процедура реализации имущества гражданина. Утвержден финансовым управляющим должника арбитражный управляющий Данилов Вячеслав Викторович.

Финансовый управляющий Данилов Вячеслав Викторович обратился в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Чуфистову Вадиму Анатольевичу о признании договора купли-продажи от 14.04.2017, предметом которого являлись:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460, 00 кв.м., кадастровый номер: 38:27:050000:00, расположенный по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323, ост. пл. Летняя, ВСЖД;

заключенного между Хуснутдиновой Еленой Юрьевной и Чуфистовым Вадимом Анатольевичем недействительной сделкой должника;

об обязанности Чуфистова Вадима Анатольевича возвратить земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460 кв.м., кадастровый № 38:27:050000:00, расположенный по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, СНТ Сосновый, уч. 323, ост. пл. Летняя, ВСЖД, в конкурсную массу должника - Хуснутдиновой Елены Юрьевны.

Уточнения заявленных требований приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

В обоснование заявления финансовый управляющий указал, что сделка купли-продажи земельного участка совершена должником в течение года до принятия заявления о признании Хуснутдиновой Е.Ю. несостоятельной (банкротом) при неравноценном встречном предоставлении, что в силу пункт 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) является основанием для признания данной сделки недействительной.

Гражданин Чуфистов В.А. заявление финансового управляющего по существу не оспаривал, представил заявление о признании заявленных финансовым управляющим требований, просил удовлетворить заявление в полном объеме.

Представитель Хуснутдиновой Е.Ю. требования финансового управляющего о признании договора купли-продажи земельного участка от 14.04.2017 не оспаривал, полагая заявление подлежащим удовлетворению.

Статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом и Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 61.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» заявление об оспаривании сделки должника подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника.

Заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд внешним управляющим или конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов, при этом срок исковой давности исчисляется с момента, когда арбитражный управляющий узнал или должен был узнать о наличии оснований для оспаривания сделки, предусмотренных настоящим Федеральным законом (пункт 1 статьи 61.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

В силу пункта 46 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» при рассмотрении дела о банкротстве в суде первой 4 инстанции все возникающие в его рамках (в том числе в рамках всех обособленных споров) вопросы подлежат разрешению одним и тем же судьей или составом суда (часть 2 18 АПК РФ) с заменой судьи или одного из судей в установленных законом случаях (части 3 -5 той же статьи). Однако в случае необходимости с учетом нагрузки и специализации судей рассмотрение требований кредиторов (статьи 71 и 100 Закона о банкротстве), заявлений об оспаривании сделок (статья 61.8 Закона) и требований, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.8 Закона, может осуществляться не только судьей или составом суда, рассматривающим дело о банкротстве, но и любым другим судьей того же суда; такое рассмотрение не является заменой судьи.

Автоматизированным распределением первичных документов заявление под номером № А19-22637-7/2017 распределено судье Пенюшову Е.С.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела, 14.04.2017 между гражданкой Хуснутдиновой Е.Ю. (продавец) и гражданином Чуфистовым В.А. (покупатель) заключен

договор купли-продажи, по условиям которого продавец продает, а покупатель покупает на праве собственности земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460 кв.м, кадастровый номер 38:27:050000:00, расположенный по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323, ост. пл. Летняя ВСЖД.

По пункту 1.2 договора указанный земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 28.08.2001, свидетельство о государственной регистрации права 38-01/22-15/2001-60 от 18.09.2001.

Согласно пункту 2.1 договора общую стоимость земельного участка стороны определили в размере 30 000 рублей.

В пункте 2.2 договора стороны установили следующий порядок расчета: покупатель передает продавцу денежные средства в сумме 30 000 рублей до подписания договора купли-продажи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области полностью, в наличной форме. Оплату расходов по оформлению настоящего договора производит покупатель.

Переход права собственности в отношении земельного участка земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460, 00 кв.м., кадастровый номер: 38:27:050000:00, расположенный по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323, ост. пл. Летняя, ВСЖД на основании договора купли-продажи от 14.04.2017 зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской 25.04.2017 за номером государственной регистрации 38:27:050014:349-38/016/2017-1.

Финансовый управляющий, обосновывая предъявленные требования и довод о неравноценности встречного предоставления по договору купли-продажи земельного участка от 14.04.2017, представил в материалы дела отчет об оценке стоимости имущества № 26-Д/2019, составленный ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг», согласно которому рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460, 00 кв.м., кадастровый номер: 38:27:050000:00, расположенный по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, Сосновый садоводческое товарищество, уч. 323, ост. пл. Летняя, ВСЖД по состоянию на 14.04.2017 составляет 67 620 рублей, что свидетельствует о неравноценности встречного предоставления по оспариваемому договору.

В силу пункта 1 статьи 213.32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» заявление об оспаривании сделки должника-гражданина по основаниям, предусмотренным статьей 61.2 или 61.3 Закона о банкротстве, может быть подано финансовым управляющим по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов, а также конкурсным кредитором или уполномоченным органом, если размер его кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более десяти процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, не считая размера требований кредитора, в отношении которого сделка оспаривается, и его заинтересованных лиц.

Обосновывая предъявленные в рамках настоящего заявления требования, финансовый управляющий ссылается на положения пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Ответчик - Чуфистов В.А. в порядке части 3 статьи 49 АПК РФ заявленные требования признал в полном объеме.

Согласно части 3 статьи 49 АПК РФ ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

В силу части 5 статьи 49 АПК РФ арбитражный суд не принимает отказ истца от иска, уменьшение им размера исковых требований, признание ответчиком иска, не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права других лиц.

Суд полагает, что признание требований в рамках настоящего спора не противоречит закону и не нарушает права других лиц, поэтому принимается судом.

Согласно положениям статьи 70 АПК РФ признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств.

Обстоятельства, признанные и удостоверенные сторонами в порядке, установленном статьей 70 АПК РФ, в случае их принятия арбитражным судом не проверяются им в ходе дальнейшего производства по делу.

Принимая во внимание признание иска Чуфистовым В.А., суд полагает установленным факт совершения сторонами сделки (договора) купли-продажи от 14.04.2017 в течение 1 года до принятия заявления о признании Хуснутдиновой Е.Ю. банкротом и с неравноценным встречным предоставлением.

При таких обстоятельствах, арбитражный суд находит требования финансового управляющего о признании договора купли-продажи от 14.04.2017 недействительным и об обязанности Чуфистова Вадима Анатольевича возвратить земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460 кв.м., кадастровый № 38:27:050000:00, расположенный по

адресу: Иркутская область, Шелеховский район, СНТ Сосновый, уч. 323, ост. пл. Летняя, ВСЖД, в конкурсную массу должника - Хуснутдиновой Елены Юрьевны обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

В силу пункта 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с настоящей главой, подлежит возврату в конкурсную массу.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В пункте 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 63 от 23.12.2010 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» указано, что судебные расходы арбитражного управляющего, связанные с рассмотрением заявления об оспаривании сделки по правилам главы III.1 Закона о банкротстве, осуществляются за счет средств должника (пункты 1 и 2 статьи 20.7 Закона о банкротстве). Такие судебные расходы, понесенные арбитражным управляющим из собственных средств, подлежат возмещению ему в последующем за счет средств должника. При удовлетворении судом заявления арбитражного управляющего об оспаривании сделки понесенные судебные расходы взыскиваются с другой стороны оспариваемой сделки в пользу должника, а в случае отказа в удовлетворении заявления - с должника в пользу другой стороны оспариваемой сделки.

Как указано в пункте 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 63 от 23.12.2010 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», по смыслу пункта 3 статьи 61.8 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки по правилам главы III.1 Закона о банкротстве оплачивается государственной пошлиной в размере, предусмотренном для оплаты исковых заявлений об оспаривании сделок (подпункт 2 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положениями статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина по требованию неимущественного характера (по спорам о признании сделок недействительными) составляет 6 000 рублей.

При обращении в арбитражный суд с заявлением об оспаривании сделки должника финансовым управляющим Даниловым В.В. уплачена государственная пошлина в сумме 6 000 рублей.

Ввиду удовлетворения требований финансового управляющего о признании сделки должника недействительной и о применении последствий недействительности такой сделки расходы по уплате государственной пошлины относятся на Чуфистова В.А., и подлежат взысканию в сумме 6 000 рублей в пользу должника.

Руководствуясь статьями 213.32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

заявленные требования удовлетворить.

Признать договор купли-продажи земельного участка от 14.04.2017, заключенный Хуснутдиновой Еленой Юрьевной и Чуфистовым Вадимом Анатольевичем, недействительным.

Применить последствия недействительности сделки в виде односторонней реституции, обязать Чуфистова Вадима Анатольевича возвратить земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общей площадью 460 кв.м., кадастровый № 38:27:050000:00, расположенный по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, СНТ Сосновый, уч. 323, ост. пл. Летняя, ВСЖД, в конкурсную массу должника - Хуснутдиновой Елены Юрьевны.

Взыскать с Чуфистова Вадима Анатольевича в пользу Хуснутдиновой Елены Юрьевны 6 000 рублей - судебных расходов, связанных с уплатой государственной пошлины.

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Е.С. Пенюшов

14.2. Выкопировки с объектами аналогам

Аналоги для расчета стоимости земельного участка

Объект-аналог №1


Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)






500 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 6 июня в 10:54





Площадь: 5 сот.; Расстояние до города: 15

Адрес: Шелеховский район, Иркутская область, поселок Летняя

8 924 701-74-02

Написать сообщение



Ольга

Частное лицо

На Авито с февраля 2018

3 объявления пользователя

№ 1359298904, 1041 (+3)



Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) 500 000 Р



Ольга 8 924 701-74-02 Написать сообщение

Частное лицо

На Авито с февраля 2018

3 объявления пользователя

№ 1359298904, 1041 (+3)



Получи удостоверение

Продам земельный участок СНТ "Меликатор". На участке находится бревенчатый 2-х этажный дом; хоз.постройки; летний душ; плодоносящие кустарники: смородина, вишня, жимолость, урожайная (очень вкусная) малина. Разумный торг уместен

Объект-аналог №2


Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

450 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 29 мая в 13:30



Площадь: 4 сот.; Расстояние до города: 30

Адрес: остановочный пункт, Восточно-Сибирская железная дорога, Голубые Ели

Посмотреть карту

Продаю участок в садоводстве "Весна", ст. Голубые ели, 427 кв.м. В 10 минутах от станции ВСЖД. Земля в собственности. Летний водопровод. Система видеонаблюдения в садоводстве. 10 минут ходьбы от реки Олха

8 902 561-04-00

Написать сообщение

Анна

Частное лицо


На Авито с марта 2019

№ 1603834995, ⇄ 772 (+1)

Получи удостоверение Бетонщика!

Дистанционные курсы. Срок от 1 дня. Удостоверение доставим на дом!

ncg138.pф >



Объект-аналог №3

Входящие - Почта Mail.ru

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) - куп...

← → ↺

https://www.avito.ru/shelehov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_1486409687

🔍 ☆ 🚫 ⌵


Приложения 1-к квартира, 32 м... почта Яндекс Справочная инфо... Недвижимость Ше... Недвижимость в И... Федеральный ресу... Оценка имущества Квартиры - прода... Иркутская область...

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) 770 000 Р

❤️ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Размещено 7 июня в 12:58




8 914 894-69-87


Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Андрей Валентинович
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 15 объявлений

4 объявления пользователя

№ 1486409687, 🗉 203 (+2)





Площадь: 9 сот.; Расстояние до города: 16

44



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

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:

Черных Дмитрий Юрьевич

паспорт: серия 2509 № 059154, выдан 14.07.2008 г.
Отделом УФМС России по Иркутской области в Октябрьском р-не гор.
Иркутска

включен в реестр СРО «СФСО»:
09.06.2018, регистрационный № 586

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 «09» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

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

Черных Дмитрия Юрьевича

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

о том, что

Черных Дмитрий Юрьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 09.06.2018 г. за регистрационным № 586

(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 «13» июня 2018 г.

Дата составления выписки «13» 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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240008082



Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер

53-06-87

Город

Иркутск

«20» января 2014 г.

Настоящий диплом выдан

Черных Дмитрию Юрьевичу

в том, что он(а) окончил(а)

с «23» сентября 2013г. по «20» января 2014г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
**Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении
высшего профессионального образования
«Байкальский государственный университет экономики и права»
Центре профессионального дополнительного образования
по программе
«Оценка недвижимости»**
Решением от

«20» января 2014 г. **Итоговая аттестационная комиссия**
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Черных Дмитрия Юрьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки недвижимости



Председатель комиссии **С.И. Пумбаев**

Ректор (директор) **М.А. Винокуров**

Секретарь **Юри-**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004102-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Черных Дмитрию Юрьевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ПОЛИС № 700-0001430-06100

г. Иркутск

«01» октября 2018 г.

обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

Предыдущий договор № 700-0000275-06113 от «06» октября 2017 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос», действующее на основании Лицензии № 0397 77, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»																	
2. Страхованием подлежит ответственность (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем <input type="checkbox"/> По договору № _____ от «__» _____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем																	
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.																	
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и/или имущественного вреда причиненного третьим лицам.																	
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба																	
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США																	
7. Страховые суммы	Страховая сумма / лимит ответственности 5 000 000,00/5 000 000,00	Лимит ответственности на один страховой случай 5 000 000,00	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная не установлена	Страховая премия 4 000,00														
8. Общая страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.																	
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	4 000 (Четыре тысячи) руб. 00 коп.																	
10. Порядок оплаты: единовременно	<table border="1"> <tr> <td>Взносы</td> <td>1й взнос</td> <td>2й взнос</td> <td>3й взнос</td> <td>4й взнос</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения, до</td> <td>11.10.2018</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сумма</td> <td>4 000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос	Дата внесения, до	11.10.2018				Сумма	4 000,00			
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос														
Дата внесения, до	11.10.2018																	
Сумма	4 000,00																	
11. Срок страхования	с «11» октября 2018 г., но не ранее оплаты страховой премии по «10» октября 2019 г.																	
12. Дополнительные условия	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос»; 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2; Иркутский филиал Адрес: г. Иркутск, ул. Цесовская Набережная, 2 ИНН 7705513090; КПП 775001001; Филиал «АТБ» (ПАО) в г. Москва; р/с 40701810219000000001; к/с 30101810700000000754; БИК 044585754. Тел.: 8(3952) 486512 доб. 642 </div> <div style="width: 48%;"> СТРАХОВАТЕЛЬ Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг» С Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил «11» октября 2016 г. Адрес: 664005, г. Иркутск, ул. Гоголя, 35, офис 15 ИНН/КПП 3812059405/381201001 Р/с 40702810532120003813 Банк: ПАО «БАНК УРАЛСИБ» К/с: 301018104000000000725 БИК: 045004725 </div> </div>																	

На основании Доверенности №14/РД от 01.01.2018 г.



Е.А. Попова/


 /А.Г. Серелкин /
 М.П.

700-0001459-02582

«05» декабря 2018 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Прелыдущий договор № 700-0000308-01266 «05» декабря 2017 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии № 039777, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Черных Дмитрий Юрьевич		
2. Тип деятельности (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность как индивидуальный предприниматель <input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом		
3. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.		
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.		
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба		
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США		
7. Страховые суммы	Страховая сумма	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная
	3 000 000,00	3 000 000,00	не установлена
8. Общая страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 коп.		
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	3 000 (Три тысячи) руб. 00 коп.		
10. Порядок оплаты	Взносы	1й взнос	2й взнос
	Дата внесения, до	06.12.2018	
	Сумма	3 000,00	
11. Срок страхования	с «07» декабря 2018 г., но не ранее оплаты страховой премии по «06» декабря 2019 г.		
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страхование <input checked="" type="checkbox"/> договор страхования		
13. Дополнительные условия			
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) Иркутский филиал Общества с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос» Адрес: г. Иркутск, ул. Цесовская Набережная, 2 ИНН 7705513090; КПП 380843001; Филиал АО "Газпромбанк" В Г. МОСКВА р/с 40701810800000000299; к/с 30101810200000000823; БИК 044525823. Тел.: 8(3952) 486512 доб. 642		СТРАХОВАТЕЛЬ Черных Дмитрий Юрьевич С Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил "06" декабря 2018 г. Паспорт: 2509 № 059154 выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Октябрьском р-не гор. Иркутска 14.07.2008 г. Адрес: г. Иркутска, ул. Советская, д. 184 А кв. 36	
На основании доверенности № 14/РД от 01.01.2018  		 /Д.Ю.Черных /	