



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1046/06
Дата составления отчета: 08.06.2023

Объекты оценки:	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4. Земельный участок, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости имущества для целей реализации
Собственник (и) объектов оценки:	Королев Сергей Владимирович
Заказчик оценки:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Дата определения стоимости объекта оценки:	08.06.2023
Исполнитель:	ООО «Бюро по оценке имущества» Адрес: 410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52 тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2023 г.

Сопроводительное письмо
к отчету № 1046/06 от 08.06.2023

Первому заместителю
Председателя Правления
АО «Россельхозбанк»
Жачкиной И.В.

Уважаемая Ирина Владимировна!

В соответствии с Договором № EX23012600064 от 02.02.2023, специалистом ООО «Бюро по оценке имущества» были проведены работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.

Оценка права собственности на объекты недвижимости проведена на основании анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки 08.06.2023, составляет округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4.	510 000 (Пятьсот десять тысяч) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.	9 590 000 (Девять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Оценщик не проводил как часть основной работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем Отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность предоставленной заказчиком информации.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, профессиональных знаниях, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.

2. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

4. Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д 46/52, тел.: 8 (8452) 90-44-48, e-mail: info@ocenka.vip.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества»




_____ С. А. Черников

Оглавление

1. Основные факты и выводы	2
1.1. Данные об отчете	2
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	2
1.3. Состав и качество оцениваемых прав.	2
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	2
1.5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки	2
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	3
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	3
2.1. Основные сведения и данные	3
2.2. Требование к Отчету об оценке	5
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	5
2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).	5
2.5. Ограничения оценки.	6
2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	6
3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	6
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике	6
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки	8
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	8
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.	8
5.3. Анализ местоположения объектов оценки	12
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	13
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	13
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	13
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	14
7.3. Основные итоги социально-экономического развития региона местонахождения объекта оценки	18
8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.	18
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.	18
8.2. Обзор рынка жилой недвижимости	20
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.	20
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.	22
9. Анализ ликвидности объектов оценки	23
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	23
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	23
10.2. Описание подходов и методов оценки	23
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	24
11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	25
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	25
11.1.1. Определение стоимости земельного участка	26
11.1.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода	30
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	36
12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки	37
12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	38
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	38
14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы	38
15. Список информационных источников	39
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах	41
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком	49
Приложение 3. Данные об исполнителе	80
Приложение 4. Фотоматериалы	82

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2. Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	1046/06
Дата составления отчета об оценке	08.06.2023
Основание для проведения оценки:	Оценка проведена в соответствии с Договором № EX23012600064 от 02.02.2023 на проведение оценки, заключенным между Заказчиком оценки и Обществом с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости имущества для целей реализации

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящей работе оценивалось право собственности на объекты недвижимости:

Идентификация объектов оценки проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложения к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующих таблицах:

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4.	Жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

1.3. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственники вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4.	Не применялся	510 000 (Пятьсот десять тысяч) рублей 00 коп. *	Не применялся
2	Земельный участок, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.	Не применялся	9 590 000 (Девять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп.	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4.	510 000 (Пятьсот десять тысяч) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.	9 590 000 (Девять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»

с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объектов оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объекты не будут проданы на рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объектов оценки.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в Договоре на оценку, может привести к неверным выводам.

Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

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

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 6. Задание на оценку

Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4. Земельный участок, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный на земельном участке, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах, представленных заказчиком: Задание на оценку. Выписка из ЕГРН на дом; Выписка из ЕГРН на земельный участок; Технический паспорт на жилой дом
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом Собственность № 38-38-01/263/2014-167 от 24.12.2014 Земельный участок Собственность № 38-38-01/263/2014-160 от 24.12.2014
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом Ипотека в силу закона № 38-38-01/263/2014-172 от 24.12.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:06:140801:3264-38/115/2021-2 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-4 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-6 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/117/2021-7 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-8 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации

Характеристика	Данные
	№ 38:06:140801:3264-38/115/2022-13 отсутствует Земельный участок Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-8 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/117/2021-6 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-5 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-3 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:06:140801:259-38/115/2021-2 отсутствует Ипотека в силу закона № 38-38-01/263/2014-169 от 24.12.2014 Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2022-13 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 30.03.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.04.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.03.2021
Субъект права	Королев Сергей Владимирович
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости имущества для целей реализации
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Совершение сделки с объектами оценки между определенным продавцом и неопределенными (гипотетическими) покупателями, в качестве наиболее эффективного определено текущее использование объектов оценки
Дата оценки	08.06.2023
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений не предусмотрено. Общие допущения оценки указаны в п. 3.1. настоящего отчета
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в письменной форме на бумажном носителе (и/или в форме электронного документа)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	В связи с отсутствием доступа, проведен только внешний осмотр (Внутренний осмотр не производился. Оценка производится согласно сведений заказчика исходя из допущения о соответствии отделки типу «Требуется косметический ремонт»)
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Задание на оценку Выписка из ЕГРН на дом; Выписка из ЕГРН на земельный участок; Технический паспорт на жилой дом
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 5 дней с даты подписания договора (задания на оценку)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует

Характеристика	Данные
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено.

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.

Состав и логика, представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.

Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.

По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования на объект оценки.

2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.

- Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.

- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.

- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

- Отчет не содержит документов с персональными данными Оценщика, согласно Федеральному закону "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом от 31.12.2017 № 498-ФЗ (ред. 19. Начало действия данной редакции закона - 30.06.2018)

В связи с отсутствием доступа, осмотр не производился. Оценка производится согласно сведений заказчика. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.

2.4. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальных допущений не предусмотрено.

2.5. Ограничения оценки.

Ограничения оценки не установлены

2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящем отчёте применяются общие, специальные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Общие стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки (ФСО) применяются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и Правилама оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции) в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, (ФСО № 7), применяются, так как оценщик, подписавший настоящий отчет является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков».

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведения оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка земельных участков	https://www.domofond.ru/ , https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://www.move.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2023/	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта
6	Итоги социально-экономического развития региона	https://05.rosstat.gov.ru/elektronver	
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	https://www.cian.ru/ , https://www.domofond.ru/ , https://www.avito.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. , Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А, «Жилые дома», Анализ рынка и ценообразующих факторов, и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Все данные, которые используются в настоящем Отчете, расчетах и иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета. Оценщик счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное и сокращённое наименование:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Основной регистрационный номер (ОГРН):	1027700342890
ИНН/КПП	7725114488 / 770401001
Местонахождение:	119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3

Руководитель	Первый заместитель Председателя Правления АО "Россельхозбанк" Жачкина Ирина Владимировна
--------------	---

Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008 г.
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская д.46/52
Сведения о страховании	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4/23/134/982 от 13 января 2023 года. Период страхования с «01» февраля 2023 по «31» января 2024 года. Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Таблица 9. Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Севостьянова Елена Викторовна
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве в СРО:	Член Саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское общество оценщиков». Номер по реестру 010503 от 26 января 2021 г.
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	Диплом специалиста - Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова» г.Саратов, серия 106404 №0006436, регистрационный номер 912, дата выдачи 26.07.2014 года, специальность: «Экспертиза и управление недвижимостью» Диплом о профессиональной переподготовке – Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия 642411 №038132, регистрационный номер 2020/050-8611. Дата выдачи 29.02.2020 года
Сведения о страховом полисе:	Страховое общество САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/2311766599, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 26.01.2023, срок действия полиса: с 20.01.2023 по 19.01.2024
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2015 года
Местонахождение оценщика:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52
Почтовый адрес:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д.46/52
Независимость оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 10. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Ф.И.О	Степень участия
Севостьянова Елена Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При определении количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН на дом;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок;
- Технический паспорт на жилой дом
- Задание на оценку.

5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.

На основании документов и фотоматериалов (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объектов оценки), были установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки, представленные в таблицах:

Таблица 11. Сведения об имущественных правах

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Собственник	Королев Сергей Владимирович
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилой дом Собственность № 38-38-01/263/2014-167 от 24.12.2014 Земельный участок Собственность № 38-38-01/263/2014-160 от 24.12.2014
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН на дом; Выписка из ЕГРН на земельный участок
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует

Обременения	<p>Жилой дом Ипотека в силу закона № 38-38-01/263/2014-172 от 24.12.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:06:140801:3264-38/115/2021-2 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-4 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-6 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/117/2021-7 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-8 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2022-13 отсутствует Земельный участок Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-8 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/117/2021-6 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-5 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-3 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:06:140801:259-38/115/2021-2 отсутствует Ипотека в силу закона № 38-38-01/263/2014-169 от 24.12.2014 Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2022-13 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 30.03.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.04.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.03.2021</p>
-------------	--

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики улучшения земельного участка (Жилой дом).

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	38:06:140801:3264
Адрес	Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4
Стены	Бревенчатые (по данным технического паспорта)
Перегородки	Деревянные (по данным технического паспорта)
Перекрытия	Нет данных
Крыша/состояние кровли	Шифер (по данным технического паспорта)
Текущее использование:	Эксплуатируется по прямому назначению
Год постройки	1955 (по данным технического паспорта)
Общая площадь, кв. м	38,6
Жилая площадь, кв. м	20,1
Кухня, кв. м	10,5

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Износ улучшения	60*
Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	0
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водопровод
Наличие перепланировок	н/д
Состояние внутренних помещений	Удовлетворительное (требует капитальный ремонт)
Состояние дома	Неудовлетворительное
Наличие дополнительных улучшений	н/д
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из ЕГРН на дом; Выписка из ЕГРН на земельный участок; Технический паспорт на жилой дом; Задание на оценку

*Сведения об износе и устареваниях.

Расчет физического износа здания:

Таблица 13. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Между тем, результат, полученный в результате применения метода эффективного возраста даёт недостоверный результат. Исходя из вышеизложенного, оценщиком было принято решение использовать метод экспертных оценок для определения физического износа. По результатам проведенного исследования, на основании сведений, полученных в результате осмотра объекта оценки, изучения имеющихся в распоряжении оценщика технических документов, а также с учетом положений инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р), оценщик принимает значение физического износа равным 60%, а экспертную оценку физического состояния здания как «Удовлетворительное».

Признаков функционального устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Признаков экономического устаревания здания Оценщиком выявлено не было.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр» <https://lk.rosreestr.ru/>

Здание
Дата обновления информации: 02.01.2019

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Здание

Статус объекта: Актуально

Кадастровый номер: 38:06:140801:3264

Дата присвоения кадастрового номера: 18.02.2010

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4

Площадь, кв.м: 38.6

Назначение: Жилой дом

Количество этажей: 1

Материал наружных стен: Рубленые

Год завершения строительства: 1955

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 539133.15

Дата определения: 15.12.2015

Дата внесения: 30.11.2016

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер: 38:06:140801:259:22

Инвентарный номер: 494

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 38:38-01/263/2014-167 от 24.12.2014

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека в силу закона № 38:38-01/263/2014-172 от 24.12.2014

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:06:140801:3264-38/115/2021-2 отсутствует

Запрещение регистрации № 38:06:140801:3264-38/115/2021-4 отсутствует

Запрещение регистрации
№ 38:06:140801:3264-38/115/2021-6
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 38:06:140801:3264-38/117/2021-7
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 38:06:140801:3264-38/115/2021-8
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 38:06:140801:3264-38/115/2021-10
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 38:06:140801:3264-38/115/2021-12
отсутствует

Запрещение регистрации
№ 38:06:140801:3264-38/115/2022-13
отсутствует

Таблица 14. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4
Площадь	1588,0 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	под жилую застройку (индивидуальную)
Кадастровый	38:06:140801:259
Рельеф участка	Ровный
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Форма участка	прямоугольная

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр» <https://lk.rosreestr.ru/>

Земельный участок
Дата обновления информации: 14.03.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 38:06:140801:259
Дата присвоения кадастрового номера: 17.12.1992

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4
Площадь, кв.м: 1588
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: под жилую застройку (индивидуальную)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 473271.64

Дата определения: 01.01.2022
Дата внесения: 14.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 38-38-01/263/2014-160 от 24.12.2014

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-8 отсутствует
Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/117/2021-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-5 отсутствует
Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-3 отсутствует
Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:06:140801:259-38/115/2021-2 отсутствует
Ипотека в силу закона № 38-38-01/263/2014-169 от 24.12.2014
Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 38:06:140801:259-38/115/2022-13 отсутствует
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 30.03.2016
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.04.2015
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.04.2020
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.03.2021

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки: застроенный земельный участок и Жилой дом, назначение: жилое расположены по адресу Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.

Новая Разводная – посёлок в Иркутском районе Иркутской области России. Входит в состав Молодёжного муниципального образования.

Находится на правом берегу реки Ангары, по южной стороне Байкальского тракта, в 9 км к юго-востоку от центра города Иркутска.

Население [[править](#) | [править код](#)]

Численность населения			
2002 ^[2]	2010 ^[3]	2011 ^[1]	2012 ^[1]
513	▲ 1313	▲ 1322	▲ 1395

Источники информации: <https://wikiway.com/russia/dagestan/>

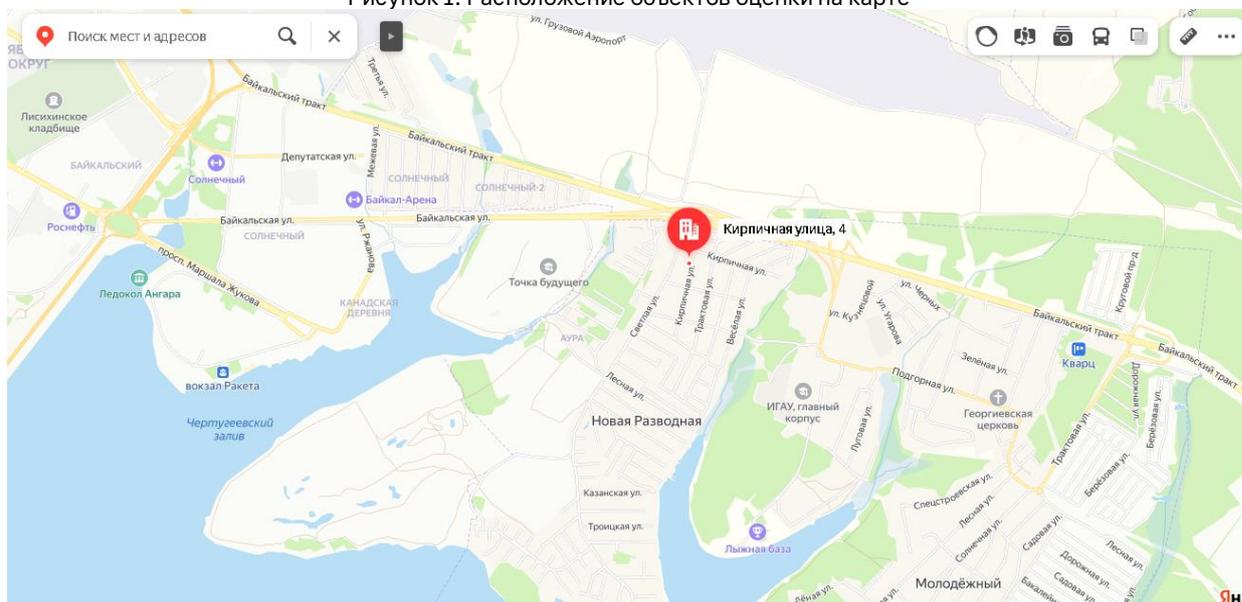
Таблица 15. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.
Инфраструктура района расположения	Средне развита
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Экологическая обстановка в районе расположения	Благоприятная
Ближайшая магистраль	Байкальский тракт

Источник информации: анализ Оценщика

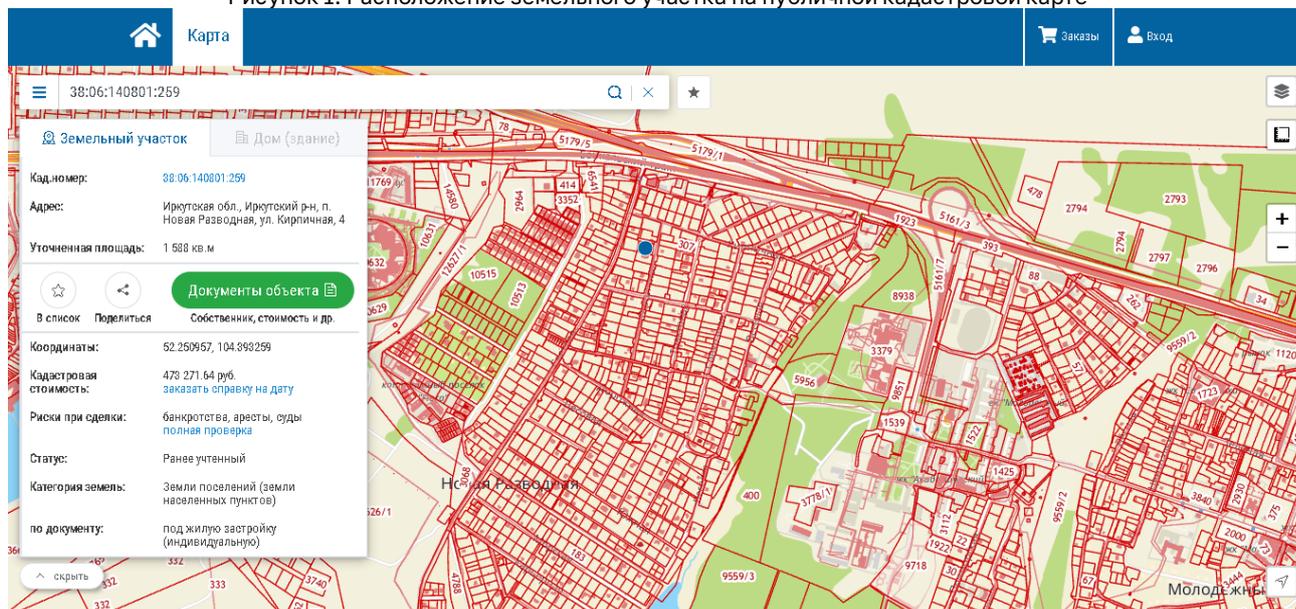
Ближайшее окружение объектов оценки – частные жилые дома с земельными участками.

Рисунок 1. Расположение объектов оценки на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 1. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник информации: <https://roscadastr.com/map>

Таблица 16. Качественный анализ местоположения

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительное)	4	5 (хорошее)
Инфраструктура				+	
Транспортная доступность				+	
Подъездные пути			+		

Источник информации: анализ Оценщика

5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки
Отсутствуют.

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Анализ участка как незастроенного.

Из всех финансово осуществимых вариантов использования, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Физически осуществимое использование. Рассматриваемый земельный участок имеет ровную поверхность и по физическим характеристикам может быть застроен жилым зданием.

Юридическая разрешенность. Земельный участок, расположен в районе, где преобладают земли ИЖС и ЛПХ назначения. Участок находится в составе населенного пункта.

Следовательно, по определению наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование согласно назначения: Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома.

Финансовая осуществимость. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование. Рассматриваемый участок правилами зонирования предназначен для использования согласно назначения: под жилую застройку индивидуальную, Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома, есть возможность оформления права на регистрацию проживания, обеспечен необходимыми коммуникациями. Расположение относительно путей сообщения удовлетворительное, имеется подъезд по грунтовой дороге. Оценка рыночного спроса позволяет сделать вывод об экономической целесообразности использования участка Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома.

Максимальная эффективность. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование объекта оценки, но т.к. назначение земли не предусматривает использование земельного участка в качестве коммерческой недвижимости, то наиболее эффективным использованием остается использование под жилую застройку индивидуальную, Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома.

Из выше перечисленного можно сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании незастроенного участка – под жилую застройку индивидуальную, Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Рассматриваемый участок на данный момент улучшен стрением: Жилой дом.

Юридически правомочное использование. Целевое назначение – Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома. В настоящее время объект используется как Жилой дом с разрешением на право регистрации. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как жилой, юридически неправомочно.

Физически возможное использование. Строительные характеристики здания делают физически осуществимым вариант использования как жилое здание.

Экономическая целесообразность. Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать следующие виды использования объекта оценки:

Сдача в аренду под жилье.

Ведение подсобного хозяйства.

В современных условиях под жилую застройку индивидуальную на участках расположенных в черте населенных пунктов обуславливает текущее использование объекта оценки.

Максимальная доходность. Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физических возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Параметры и природа объекта недвижимости, подлежащего оценке, накладывают ограничения на физическую возможность его использования: объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся от прямого назначения.

Объектом оценки является Жилой дом, расположенный на земельном участке категории Земли населенных пунктов с разрешенным использованием Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома, назначение и фактическое использование жилое. В результате анализа характеристик объекта и положений Жилищного кодекса РФ Оценщик пришел к выводу о том, что единственным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование его по прямому функциональному назначению – в качестве жилья.

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с разделом V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;

- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

- 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;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

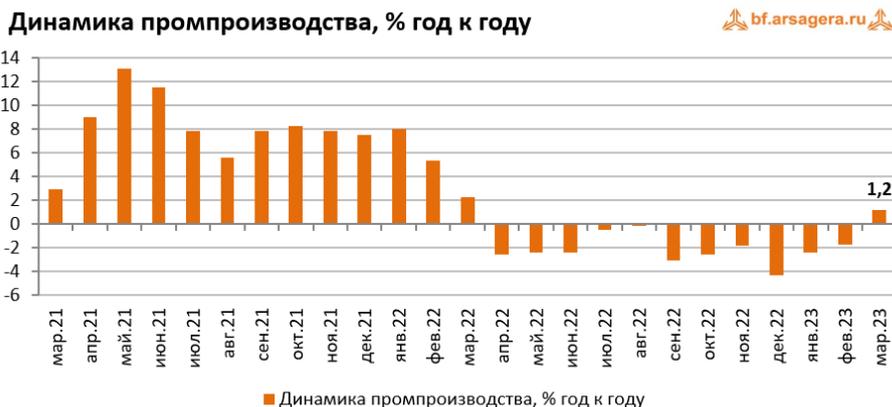
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в апреле 2023 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития улучшило оценки снижения ВВП страны в феврале 2023 года до 2,8% с 3,1%, а также в январе – до 2,9% с 3,2%. При этом ведомство оценило, что спад ВВП в марте замедлился до 1,1%. По итогам I квартала 2023 года снижение ВВП, по оценкам МЭР, составило 2,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в марте 2023 года промышленное производство перешло к росту впервые с марта 2022 года, увеличившись на 1,2% к соответствующему периоду предыдущего года после сокращения на 1,7% в феврале. По итогам I квартала промышленное производство показывает сокращение на 0,9%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» в марте ускорилось до 3,6% после 3,2% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» снижение на 1,2% в феврале, напротив, сменилось ростом в марте на 6,3%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» февральский рост выпуска на 2,7% сменился падением на 4% в марте. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» усилилось до 13,3% после спада на 9,4% в феврале.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Декабрь '22	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	+0,8	-1,3	+0,1	-6,1
Январь '23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5
Февраль '23	-3,2	-1,2	+2,7	-9,4
Март '23	-3,6	+6,3	-4,0	-13,3
I квартал '23	-3,3	+1,1	-0,2	-10,2

Таким образом, выход в положительную зону совокупного индекса промышленного производства в марте обусловил, в большей степени, переход к росту в Обрабатывающих отраслях. При этом ухудшение ситуации в прочих сегментах оказало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	I кв. 2023	Март 2023 / Март 2022	I кв. 2023 / I кв. 2022
Добыча угля, млн тонн	107,0	-2,8%	-2,5%
Природный газ, млрд м3	149,0	-15,3%	-14,1%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	8,0	-2,8%	-7,2%
Мясо скота, тыс. тонн	864	+5,4%	+9,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,3	-0,1%	+1,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,2	+16,2%	+9,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	10,5	+22,1%	+34,3%
Спецодежда прочая, млрд руб.	11,3	> в 2,1 раза	> в 2,1 раза
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,2	-5,9%	-5,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	5,7	+2,9%	-1,6%
Цемент, млн тонн	10,2	-1,7%	-6,0%
Бетон товарный, млн м3	9,7	+21,8%	+12,4%
Прокат готовый, млн тонн	15,7	+3,3%	-3,5%
Трубы стальные, млн тонн	3,3	+5,9%	+3,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	86,4	-20,3%	-64,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	33,5	+6,7%	-17,6%

В добывающем сегменте отметим сокращение объемов добычи по итогам I квартала по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения наблюдаются у природного газа - 13,5%). Объемы производства СПГ также отрицательные (-9,5%). Что же касается угля, то его добыча сократилась всего на 2,5%. Здесь же необходимо отметить, что в отчетном периоде правительство приняло решение приостановить публикацию данных о добыче нефти до 1 апреля 2024 года, поэтому, начиная с марта, объемы нефтедобычи не будут публиковаться в сводной таблице о динамике выпуска отдельных видов продукции.

В продовольственном сегменте динамика выпуска с начала года оказалась положительной: так, производство мяса скота выросло на 9,7%, а выпуск мяса птицы - увеличился на 1% (при этом нужно отметить, что в январе-феврале по этим позициям фиксировался рост выпуска на 12,2% и 1,6% соответственно). Выпуск рыбной продукции, в свою очередь, вырос на 9,3% после увеличения на 4,8% по итогам двух месяцев. В легкой промышленности выделяется производство спецодежды, показывающее более чем двукратный рост (в 2,1 раза), при этом темпы роста производства трикотажных и вязаных изделий также значительные (в январе-феврале - рост на 41,5%, по итогам квартала - на 34,3%). Динамика производства строительных материалов в марте оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста - у бетона (+21,8%), при этом в минусе из этой группы товаров - только цемент (-1,7%). По итогам I квартала выпуск бетона увеличился на 12,4%, в то время как производство кирпичей, строительных блоков и цемента снизилось на 5,1%, 1,6% и 6,0% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска в марте демонстрирует некоторое восстановление. Так, производство готового проката увеличилось на 3,3% (по итогам I квартала снижение выпуска замедлилось до 3,5% после 7% в январе-феврале), в то время как выпуск стальных труб в марте увеличился на 5,9% (по итогам квартала отмечается рост на 3,6%). Что же касается выпуска авто, то здесь можно отметить замедление падения производства легковых автомобилей (-20,3%, при этом падение по итогам квартала замедлилось до 64,6% после 73,5%). Вероятно, начинает сказываться эффект низкой базы, а также постепенный выход на рынок китайских производителей. Что же касается выпуска грузовых автомобилей, то в марте он увеличился на 6,7%, а падение с начала года замедлилось с 30,6% за январь-февраль до 17,6%. Такую динамику объемов производства грузовых автомобилей могли поддержать госзаказы.

Переходя к финансовым результатам российских организаций, отметим, что Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2023 года только в начале мая. Этот показатель составил 4,16 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,16 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 19,5%.

Показатель	bf.arsagera.ru		Справочно:	
	Январь-февраль 2023 г.	Январь-февраль 2022 г.	Январь-февраль 2023 г.	Январь-февраль 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 4 155,5	+ 5 163,5		
Доля убыточных предприятий	31,5%	32,2%		

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе 2023 г., млрд руб.	Январь 2023 г. / Январь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+86,7	-8,1%
Добыча полезных ископаемых	+980,6	-50,9%
Обрабатывающие производства	+1 093,7	-9,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+385,6	+19,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+292,1	+14,7%
Водоснабжение	+23,7	+24,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+764,3	-36,8%
Строительство	+174,8	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+261,0	+74,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+2,6	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-8,8	-
Информация и связь	+34,1	> в 3,8 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+9,7	-

По итогам января-февраля 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее - финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -8,8 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,2 раза (в январе рост составлял 3,5 раза). Также значительный рост (с учетом базы показателя) продемонстрировали виды деятельности Транспортировка и хранение (+74,3%) и Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+19,8%). Финрез сектора Информация и связь вырос в 3,8 раза, однако в абсолютном выражении он составляет всего 34,1 млрд руб. и не вносит значительного вклада в общую величину финансового результата по экономике. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Добывающем секторе (-50,9%), что могло быть вызвано снижением объемов экспортируемой продукции. Кроме того, обращает на себя внимание сегмент Оптовой и розничной торговли, показавший снижение на 36,8% на фоне слабого потребительского спроса.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в марте 2023 года составила 330 млрд руб. после 293 млрд руб. в феврале. По пояснениям Банка России, на рост прибыли повлияло увеличение процентных и комиссионных доходов, в том числе из-за большего количества дней в марте, а также ряд разовых событий, в том числе - рост доходов от операций с ценными бумагами. По итогам I квартала 2023 года сектор заработал 881 млрд руб. по сравнению с убытком в 264 млрд руб. за I квартал 2022.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций марта 2023 года отмечает сохранение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля. Так, в марте он вырос на 1,5% (+932 млрд руб.) после аналогичного роста в феврале. Кредитовались компании широкого круга отраслей, наиболее значимо – горная металлургия, нефть и газ, торговля, фармацевтика, а также строительство жилья. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в марте ускорилась до 2,1% после роста на 1,5% в феврале. Выдачи в январе-феврале были низкими ввиду того, что в декабре 2022 года население оформило кредиты на рекордные 700 млрд руб., опасаясь закрытия программы «Льготная ипотека», а также после новости о повышении ставки по ней с 7 до 8%, что привело к опережающей выборке спроса. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в марте, после умеренного роста в январе-феврале (+0,5%) оно ускорилось до докризисных уровней – темпы выросли до 1,4% (среднемесячный прирост в 2021 году составил 1,5%), что может быть связано с возросшей потребительской активностью или с некоторым смягчением требований банков к качеству заемщиков..

Отметим также, что в марте произошел значительный отток средств со счетов юридических лиц (-747 млрд руб. или -1,6%). Это было обусловлено перечислением налогов в бюджет, в том числе уплатой нефтегазовыми компаниями налога на дополнительный доход за 2022 год. Что же касается средств населения, то в марте без учета счетов эскроу они умеренно выросли, прибавив 272 млрд руб. (или 0,7%, после +2,0% в феврале). При этом рост средств на счетах эскроу существенно ускорился по сравнению с февралем (+164 млрд руб. или +4,2%) на фоне значительного роста объема выдачи ипотеки, а также сезонного замедления ввода объектов в эксплуатацию.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в апреле 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,04-0,19%. По итогам месяца рост цен составил 0,38%. В годовом выражении по состоянию на конец апреля инфляция замедлилась до 2,3% по сравнению с 3,5% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2023 гг.

Месяц	2022	2023
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%
Март	7,61%	0,37%
Апрель	1,56%	0,38%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам апреля 2023 года почти на 8% (84,6 долл. за баррель против 78,4 месяцем ранее), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 81 руб. после 76,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля его значение составило 80,5 руб. после 77,1 руб. месяцем ранее.

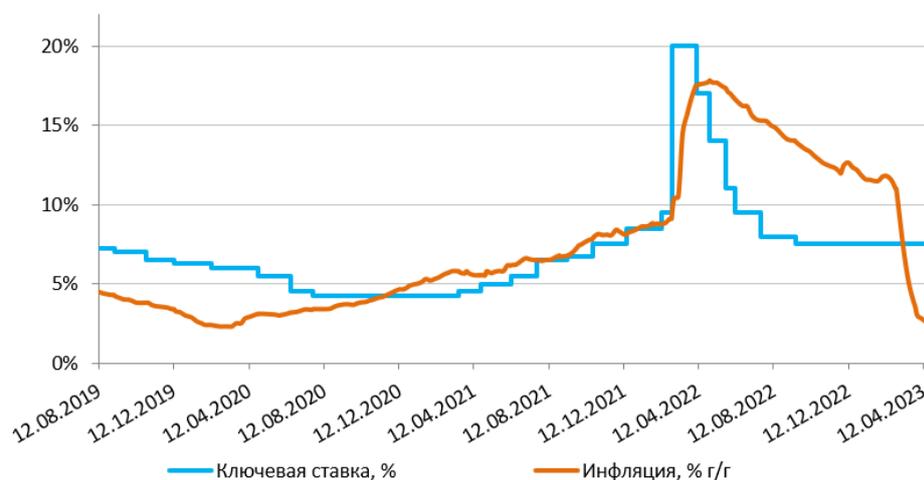
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'23	70,3	69,6	68,9
Февраль'23	69,6	75,4	72,8
Март'23	75,4	77,1	76,1
Апрель'23	77,1	80,5	81,0

Отметим, что 28 апреля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о сохранении ключевой ставки на уровне 7,5% годовых. В докладе по итогам заседания ЦБ подчеркнул, что текущие темпы прироста потребительских цен регулятор оценивает как умеренные, в том числе это касается устойчивых компонентов инфляции. Инфляционные ожидания населения снизились. При этом они сохраняются на повышенном уровне, как и ценовые ожидания предприятий. Экономическая активность растет быстрее, чем предполагалось в февральском прогнозе Банка России. Это отражает как увеличение внутреннего спроса, так и продолжающиеся процессы адаптации российской экономики. Вместе с этим, по мнению Банка России, ускорение исполнения бюджетных расходов, ухудшение условий внешней торговли и состояние рынка труда по-прежнему формируют проинфляционные риски.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru



При этом регулятор дал сигнал о том, что в условиях постепенного увеличения текущего инфляционного давления Банк России на ближайших заседаниях будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки для стабилизации инфляции вблизи 4% в 2024 году и далее.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В апреле Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам I квартала 2023 года.

bf.arsagera.ru

Показатель	I кв. 2022	I кв. 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	68,8	18,6	< в 3,8 раза
Сальдо внешней торговли товарами	83,0	29,0	< в 2,9 раза
Сальдо внешней торговли услугами	-3,6	-4,9	+36,1%
	1.05.22	1.05.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	593,1	595,8	+0,5%

Профицит счета текущих операций упал в 3,8 раза до \$18,6 млрд за счет сжатия положительного сальдо торгового баланса. Экспорт товаров уменьшился в основном из-за снижения мировых цен на сырьевые товары. Вместе с тем, стоимостный объем импорта товаров восстановился до прошлогоднего уровня. На этом фоне сальдо внешней торговли товарами упало в 2,9 раза до \$29 млрд. Кроме того, на динамику счета текущих операций повлияло сокращение доходов к выплате нерезидентам (в связи с уменьшением размера начисленных дивидендов российскими компаниями в пользу нерезидентов).

Что касается внешней торговли услугами, то экспорт услуг год к году уменьшился на 33%. Динамика по видам услуг была неоднородной: с одной стороны, сократился экспорт транспортных услуг в условиях уменьшения физического объема поставок российских товаров за рубеж и ограничений в сфере перевозок, но, с другой стороны, продолжил восстанавливаться экспорт услуг по статье «Поездки» после снятия антипандемийных ограничений в России (объем экспорта приблизился к уровню 2019 года). Стоимостный объем импорта услуг, в свою очередь, сократился на 19%, в основном за счет «прочих деловых услуг». Кроме того, снизился импорт транспортных услуг в связи с уменьшением объема перевозок, осуществленных компаниями-нерезидентами. В то же время продолжилось восстановление импорта услуг по статье «Поездки» в связи с увеличением количества выехавших за рубеж российских туристов. В итоге, сальдо внешней торговли услугами сформировалось отрицательное, причем оно увеличилось на 36,1%.

Выводы:

- Минэкономразвития улучшило оценки снижения ВВП страны в феврале 2023 года до 2,8% с 3,1%, а также в январе – до 2,9% с 3,2%. При этом ведомство оценило, что спад ВВП в марте замедлился до 1,1%. По итогам I квартала 2023 года снижение ВВП, по оценкам МЭР, составило 2,2%;
- Промпроизводство в марте 2023 года в годовом выражении перешло к росту впервые с марта 2022 года, увеличившись на 1,2% после снижения на 1,7% месяцем ранее. За I квартал промпроизводство сократилось на 0,9%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-февраля 2023 года составил 4,16 трлн руб., снизившись на 19,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в апреле 2023 года цены выросли на 0,38% после увеличения цен на 0,37% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция замедлилась до 2,3% после 3,5% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2023 года выросло до 81 руб. после 76,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара составил 80,5 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 28 апреля 2023 года ключевая ставка была сохранена на уровне 7,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I квартала 2023 года упало в 3,8 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$18,6 млрд, при этом сальдо внешней торговли товарами упало в 2,9 раза до \$29 млрд, а дефицит сальдо внешней торговли услугами увеличился на 36,1% до \$4,9 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 мая 2023 года на годовом окне увеличился на 0,5% и составил \$595,8 млрд.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_aprel_2023/

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-февраль 2023г	Январь - февраль 2023г. в % к январю - февралю 2022г	Февраль 2023г.	Февраль 2023г в % к		Январь - февраль 2022г. в % к январю - февралю 2022г.	Справочно февраль 2022г. в % к	
				февралю 2022г.	январю 2023г.		февралю 2021г.	январю 2022г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	82,6	х	88,2	118,2	126,9	116,3	102,7
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	7905,2	100,1	3986,3	100,7	101,4	100,1	100,1	102,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	9748,1	104,1	6575,5	96,0	в 2,0 р.	106,1	113,4	в 2,7 р.
Ввод жилых домов общей площадью, тыс. м ²	130,8	127,7	69,8	164,6	114,6	97,0	98,3	70,8
в том числе индивидуальных жилых домов	46,8	109,0	25,2	97,1	116,1	61,4	60,1	152,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	109826,0	102,6	54721,5	102,1	98,6	105,1	108,3	99,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	23886,8	102,3	11640,5	100,3	95,0	103,3	104,6	99,3
Инвестиции в основной капитал, млн. рублей	314200,6 ²⁾	110,3 ³⁾	х	х	х	90,7 ³⁾	х	х
из них по крупным и средним организациям	62925,0 ²⁾	116,0 ³⁾	х	х	х	90,7 ³⁾	х	х
Индекс потребительских цен	х	110,8	х	110,6	100,9	111,1	110,9	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	х	105,9	х	107,3	105,2	112,3	113,9	103,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:								
номинальная, рублей	35201,8 ⁵⁾	112,0 ⁶⁾	35201,8 ⁵⁾	112,0 ⁶⁾	70,7 ⁷⁾	108,8 ⁸⁾	108,8 ⁸⁾	71,14 ⁹⁾
реальная	х	101,0 ⁶⁾	х	101,0 ⁶⁾	69,9 ⁷⁾	97,8 ⁸⁾	97,8 ⁸⁾	70,9 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ¹⁰⁾	16,6	56,7	3,1	67,0	167,2	33,1	71,6	в 2,4р.

¹⁾ В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства и Производственным планом Росстата на 2022 год осуществлено проведение оценок индексов производства по месяцам и периодам (кварталам 2020 и 2021 годов (Письмо Росстата № 03-03-2/3845-ТО от 15 декабря 2021 года). Итоги проведенной 5-й оценки индексов производства утверждаются как окончательные итоги за 2021 год. Для расчетов натуральных показателей с января 2021 года использованы уточненные оперативные данные по месяцам 2021 года по показателям «Производство продукции по видам» и «Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами».

²⁾ Январь-декабрь 2022г.

³⁾ Январь-декабрь к январю-декабрю предыдущего года.

⁴⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

⁵⁾ Предварительные данные за январь 2023г.

⁶⁾ Январь 2023г. в % к январю 2022г.

⁷⁾ Январь 2023г. к % к декабрю 2022г.

⁸⁾ Январь 2022г. в % к январю 2021г.

⁹⁾ Январь 2022г. к % к декабрю 2021г.

¹⁰⁾ По данным Министерства труда и социального развития РД, по состоянию на 1 марта.

Источник информации: <https://05.rosstat.gov.ru/elektronver>

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- 2) коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3) промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
- 4) незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

- 5) недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

- 1) на застроенные земельные участки;
- 2) незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- 3) незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- 1) поселений;
- 2) сельскохозяйственного назначения (с/х);
- 3) специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
- 4) особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
- 5) лесного фонда;
- 6) водного фонда;
- 7) государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- 1) доходная недвижимость;
- 2) условно доходная недвижимость;
- 3) бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) уникальные объекты;
- 2) редкие объекты;
- 3) широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) активные рынки недвижимости;
- 2) пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) готовые объекты;
- 3) не завершенные строительством объекты;
- 4) объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др.

Заключение Оценщика:

Жилой дом.

Учитывая фактическое назначение оцениваемого улучшения, по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

- *жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- *условно доходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

- *широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности региона:

- *активные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

- *готовые объекты.*

Земельный участок

Учитывая фактическое назначение оцениваемого земельного участка и расположенных на нем улучшений по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

- *застроенный земельный участок, назначения – Земли населенных пунктов.*

категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое улучшение, имеющее зарегистрированное разрешенное использование как: Жилой дом, относится к готовым объектам жилой недвижимости, с условной доходностью, широко распространенные объекты с активным рынком недвижимости.

Оцениваемый земельный участок, категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

*Источник: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>
<https://studfiles.net/preview/7414085/page:10/>*

8.2. Обзор рынка жилой недвижимости



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 01.06.2023)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	113 375 руб.	- 14 059 руб. За м ²	1 800 000 ... 11 600 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	97 839 руб.	+ 10 105 руб. За м ²	1 800 000 ... 11 600 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
01 июня 2023	113375.3	+1.44%	97838.75	+7.43%	80.9942	+0.28%
18 мая 2023	111748.35	-14.89%	90566.97	+1.89%	80.7642	+1.8%
04 мая 2023	128389.8	+0.3%	88854	+0.44%	79.3071	-2.96%
20 апреля 2023	128003	+0.44%	88460.5	+0.82%	81.6549	+2.64%
06 апреля 2023	127434.5		87733.8		79.4961	

Источник информации: <https://irkutskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.

В соответствии с п. 22 в ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Ниже описаны и проанализированы доступные оценщику источники рыночных данных об объектах-аналогах.

8.3.1. Объявления о продаже земельных участков с улучшениями, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.

При анализе рынка продажи земельных участков с улучшениями, Оценщик исходил из информации, предоставленной в общедоступных источниках, специализированных ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При отсутствии в свободном доступе информации с ценами реальных сделок Оценщиком используется более доступная информация с ценами предложений или «публичных ofert» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

Были проанализированы следующие общедоступные источники:

Интернет-портал «Авито» раздел «Недвижимость» <https://www.avito.ru/>.

Интернет-портал «Мультилистинг.ру» <https://multilisting.ru/>

Интернет-портал «Домофонд». <https://www.domofond.ru/>

Интернет-портал «ДомКлик» <https://domclick.ru/>

Сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости <https://tvoyadres.ru/>

Сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости <https://realty.yandex.ru/>

Необходимо отметить, по итогам изучения представленной вышеуказанными источниками информации было выявлено, что лица, размещающие объявления о продаже объектов недвижимости зачастую дублируют объявление о продаже одного и того же объекта на различных площадках. Соответственно, объекты-дубли уже учтенных объектов были исключены из выборки после уточнения характеристик, изложенных в объявлении.

8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков, категории Земли населенных пунктов.

На дату проведения оценки на рынке продаж земельных участков категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома, расположенных в непосредственной близости от объектов оценки было выявлено достаточное количество объявлений

При проведении анализа цен предложений продажи земельных участков в сегменте объекта оценки, в близлежащих районах от объекта оценки, выявлено несколько предложений сопоставимых с объектом оценки.

В районах приближенных к объекту оценки, предлагалось достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – земельного участка, вид разрешенного использования: Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь;
- назначение земельного участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки населенных пунктов и сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 17. Результаты выборки объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная	8 500 000,00	1100,0	7 727,27	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_11sot_.izhs_2624588197
2	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Весёлая ул., 4	5 600 000,00	800,0	7 000,00	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_8sot_.izhs_2584490874
3	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Весёлая ул., 15	4 510 000,00	700,0	7 000,00	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_7sot_.izhs_2688104883
4	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, ДНТ Мечта, Круговой пр., 41	6 000 000,00	800,0	7 500,00	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_8sot_.izhs_2955474638
5	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Кирпичная ул., 27	7 000 000,00	870	8 045,98	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_87_sot_.izhs_2579580907
6	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Пражская ул.	7 350 000,00	1200	6 125,00	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_12sot_.izhs_3033172773
7	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, ДНП Вымпел	7 000 000,00	1000	7 000,00	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_sot_.izhs_2799268692
8	Иркутский район, поселок Новая Разводная	9 500 000,00	1400	6 785,71	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_14sot_.izhs_2132706593
9	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Молодёжный, Центральная ул	9 000 000,00	1450	6 206,90	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_145sot_.izhs_2959144356
10	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Молодёжный	5 000 000,00	840	5 952,38	https://www.avito.ru/irkutsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_84sot_.izhs_2754537101

Таблица 18. Вывод по выборке объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м		Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
700,0	1450,0	5 952	8 046	6 934

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, из приведенной выше таблицы стоимость предложений за 1 кв. м земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома в районе местоположения объекта оценки, находится в диапазоне 5 952 – 8 046 руб. за 1 кв. м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома в районе местоположения объекта оценки, составляет 6 934 руб. без учета скидки на торг.

Такой разброс цен объясняется, различием в площадях земельных участков, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают участки на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков с улучшениями и схожих типов объектов недвижимости.

На дату проведения оценки на рынке продаж жилых домов и схожих типов объектов недвижимости было выявлено достаточное количество объявлений,

При проведении анализа цен предложений продажи объектов недвижимости, выявлено несколько предложений по продаже земельных участков с улучшениями.

Таким образом, Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости улучшений земельного участка в составе объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Большинство выявленных предложений объектов-аналогов расположенных в районе расположения объектов оценки, включают в состав объекта, объект недвижимости (ОКС) и земельный участок (категории – Земли населенных пунктов)

К расчетам принимались объекты-аналоги в составе объекта недвижимости, расположенных на земельном участке, с выделением земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – Жилой дом, назначение жилое, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь помещений;
- материал стен здания;
- состояние внутренней отделки помещения;

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – жилого назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 19. Результаты выборки объявлений о продаже улучшений земельного участка (Жилой дом) из общедоступных источников информации.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Иркутская область, Иркутский р-н, Марковское муниципальное образование, рабочий пос. Маркова	7 700 000,00	120,0	64 166,67	https://www.avito.ru/markova/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_55sot._2970454642
2	Иркутская область, Иркутский р-н, Дзержинское муниципальное образование, пос. Дзержинск	7 000 000,00	80,0	87 500,00	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_80m_na_uchastke_7sot._2856433775
3	Иркутский, Ушаковское муниципальное образование, деревня Новолисиха, посёлок Еловый, Главный проезд	7 400 000,00	108,0	68 518,52	https://irkutsk.domclick.ru/card/sale_house_1715380346
4	Иркутская область, Иркутск, Вилюйская ул.	6 100 000,00	100,0	61 000,00	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100m_na_uchastke_6_sot._3086352636
5	Иркутская область, Иркутск, Ледяная ул., 58	5 100 000,00	78,3	65 134,10	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_783m_na_uchastke_43_sot._2766990704
6	Иркутский, Ушаковское муниципальное образование, село Пивовариха, Рабочая улица	5 500 000,00	100,0	55 000,00	https://irkutsk.domclick.ru/card/sale_house_1595792354
7	Иркутский, Ушаковское муниципальное образование, посёлок Первомайский, Дорожная улица	6 300 000,00	112,9	55 801,59	https://irkutsk.domclick.ru/card/sale_house_1637111882
8	Иркутский, посёлок Дзержинск	6 500 000,00	88,0	73 863,64	https://irkutsk.domclick.ru/card/sale_house_1668321337
9	Иркутская область, Иркутский р-н, Ушаковское муниципальное образование, с. Пивовариха, ул. имени Гринвальда	6 300 000,00	110,0	57 272,73	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_110m_na_uchastke_55sot._2941654678
10	Иркутская область, Иркутский р-н, Ушаковское муниципальное образование, пос. Первомайский, микрорайон Рассвет	6 990 000,00	110,0	63 545,45	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_110m_na_uchastke_6sot._2537598166

Таблица 20. Вывод по выборке объявлений о продаже жилой недвижимости из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.			
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
78,3	120,0	55 000	87 500	65 180

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м, жилых домов, в районах, приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне 55 000 – 87 500 руб./кв.м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м., улучшений земельного участка (Жилой дом) в районах, приближенных к объекту оценки, составляет 65 180 руб./кв.м.

Такой разброс цен объясняется, различием в качестве строительства улучшений, наличием коммуникаций, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают дома на продажу, исходя из личных представлений о цене. 8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

1. Рынок продажи земельных участков, категории – Земли населенных пунктов назначения, в районах приближенных к объекту оценки достаточно развит и активен.

2. На рынке продажи земельных участков приближенных к объекту оценки отмечается большой разброс цен за 1 кв. м..

3. В качестве объектов сравнения сделана выборка земельных участков свободных от построек, категории – Земли населенных пунктов назначение: под жилую застройку индивидуальную, Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома, расположенных в районах приближенных к объекту оценки.

4. Одним из наиболее важных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, на дату оценки, является площадь участка.

Рынок продажи улучшений земельного участка (Жилой дом), назначение – жилое:

1. Рынок продажи объектов недвижимости назначения - жилое и схожих типов объектов в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит и активен.

По результатам выборки, выявлено достаточное количество объектов-аналогов жилого назначения

2. На рынке отмечается значительное расхождение в стоимости 1 кв. м. объектов недвижимости, назначение – жилое, зависит от материала капитальных стен, площади объекта, физического состояния дома.

3. Основная часть выявленных объектов по результатам выборки, предлагаются к продаже в составе с земельными участками. Все дома являются зданиями, из мелких блоков (кирпич, газо-, пено-, керамзитобетонные блоки и т.п.) и ж/б панелей..

Так как, к расчетам принимались объекты-аналоги в составе объектов недвижимости (Жилой дом с земельным участком), необходимо выделить стоимость земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

Источники информации: Исследования оценщика

9. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Низкая			Средняя		Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.

При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Жилая недвижимость пользуется стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением. Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. Однако, инфраструктура района расположение объекта оценки не развита.

Состояние Объекта оценки, находится в пределах естественного износа,

Площадь Объекта оценки является нетипичной.

Как следствие, ликвидность объекта находится на низком уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на низком уровне. Срок реализации составит от 9 до 12 месяцев.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)

10.2. Описание подходов и методов оценки

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при оценке имущества применяются три подхода к оценке:

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

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Сравнительный подход в соответствии с п. 4 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рынок недвижимости в сегменте объекта оценки достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

Доходный подход в соответствии с п. 11 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Затратный подход в соответствии с п. 24 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Применение затратного подхода может быть обусловлено наличием информации о конструктивном исполнении объекта оценки, стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект должен быть доступен для осмотра, с целью определения технического состояния для расчета износа и устареваний. Также необходимым условием применения затратного подхода является возможность расчета стоимости земельного участка, которая является неотъемлемой частью стоимости единого объекта недвижимости, причем это является обязательным условием применения затратного подхода.

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

В соответствии с пунктом 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Обоснование выбора методов затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем жилого дома, оценщик не располагает. Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, от сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца. Поэтому Оценщиком принято решение отказаться от расчета рыночной стоимости объекта затратным подходом.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетание.

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

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

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

Объектами оценки являются Жилой дом и земельный участок с назначением: под жилую застройку индивидуальную, Под индивидуальное строительство индивидуального жилого дома. Рынок объекта оценки развит, активный, информации для применения методов сравнительного подхода достаточно.

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной

стоимости объекта оценки. Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости, земельных участков с улучшениями. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости земельного участка и улучшений с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок).

Обоснованный отказ от использования доходного подхода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

В результате анализа рынка аренды единых объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки по местоположению и характеристикам не выявлено достаточного количества достоверной информации об аренде объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, доходный подход не применялся для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Таким образом, в настоящем отчете стоимость объектов оценки - земельного участка с улучшениями, определяется сравнительным подходом, как наиболее в данном случае информационно обеспеченным и наиболее отвечающим цели оценки.

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты, с аналогичным наиболее эффективным использованием.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

На основании анализа рынка объектов оценки, для использования в расчетах выбраны предложения о продаже объектов недвижимости, соответствующие объектам оценки по основным характеристикам из общедоступных источников информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с п. 8 ФСО VI подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

В Приложении к отчету приведены «скрин-копии» предложений о продаже объектов-аналогов. Ссылки на используемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Сравнительная характеристика объектов оценки и аналогов, расчет стоимости объектов оценки с применением корректировок приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

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

3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена предложения за 1 кв. м общей площади объекта капитального строительства и земельного участка.

Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов на открытом рынке.

11.1.1. Определение стоимости земельного участка

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спрос).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация о земельных участках из земель населённых пунктов, выставленных на продажу на момент проведения оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения для земельных участков принята цена за 1 кв. м. общей площади земельных участков.

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки (категория земель: Земли населённых пунктов) – и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке:

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 21. Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	II квартал 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Весёлая ул., 4	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Весёлая ул., 15	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, ДНТ Мечта, Круговой пр., 41	Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Кирпичная ул., 27
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	1 588	1 100	800	700	800	870
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Топография, форма	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации		https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot._izhs_2624588197	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2584490874	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2688104883	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2955474638	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._izhs_2579580907
Контактный телефон		89149117453	89836909790	89140125992	89140104598	89836907386
Стоимость предложения, руб.		8 500 000	5 600 000	4 510 000	6 000 000	7 000 000

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость 1 кв.м., руб.		7 727	7 000	7 000	7 500	8 046
Дата предложения	II квартал 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		7 727	7 000	7 000	7 500	8 046
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 715	6 083	6 083	6 518	6 992
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 715	6 083	6 083	6 518	6 992
Местоположение (статус населенного пункта)	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственны	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные

		х районов				пункты
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 715	6 083	6 083	6 518	6 992
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		6 715	6 083	6 083	6 518	6 992
Назначение/Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 715	6 083	6 083	6 518	6 992
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 715	6 083	6 083	6 518	6 992
Площадь зем. участков кв.м.	1 588	1 100	800	700	800	870
Корректировка, %		-4,31%	-7,90%	-9,36%	-7,90%	-6,97%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 426	5 603	5 514	6 003	6 505
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 426	5 603	5 514	6 003	6 505
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе участка				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		6 426	5 603	5 514	6 003	6 505
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>17,41%</i>	<i>21,00%</i>	<i>22,46%</i>	<i>21,00%</i>	<i>20,07%</i>
Скорректированная цена, руб.		6 426	5 603	5 514	6 003	6 505
Коэффициент соответствия объекту оценки		5,744	4,762	4,452	4,762	4,983
Вес объекта-аналога		0,2325	0,1928	0,1802	0,1928	0,2017
Взвешенные цены		1 494	1 080	994	1 157	1 312
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	6 037					
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	603 700					
Площадь объекта оценки, кв.м.	1 588					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 586 756					
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	9 590 000					

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:

9 590 000

(Девять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп.*

(* в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

Обоснование вносимых корректировок

При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение специалиста или привлеченного Оценщиком специалиста, для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки Оценщиком привлекаются специалисты (Эксперты), Оценщик должен указать в заключении их

Снижение цены в процессе торгов

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 является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

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 является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка принята в размере -13,1 % ко всем аналогам

Для расчета корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

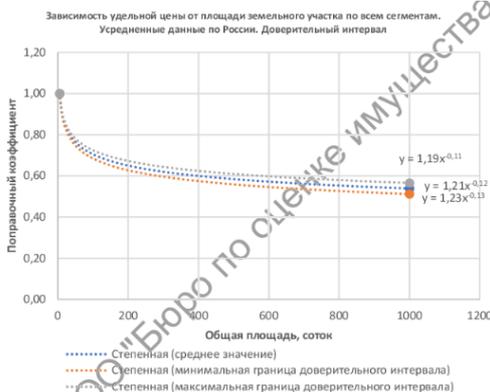
Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Размер учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади.

Корректировка рассчитывается по формуле: $-(1 - (1,21 \times X (\text{площадь объекта оценки})^{-0,12}) / (1,21 \times X (\text{площадь объекта-аналога})^{-0,12}))$.

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А, «Земельные участки. Часть 2».



Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A|+1), в результате получается:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - земельный участок, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4 на дату оценки 08.06.2023, составляет с учетом округления:

9 590 000

(Девять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп.*

11.1.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости улучшения земельного участка (Жилой дом) методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок продажи объектов недвижимости, являющихся аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация об объектах недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв. м. общей площади улучшения земельного участка (Жилой дом).

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке.

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 23. Сравнительная характеристика объекта оценки (Жилой дом) и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	жилой дом
Дата предложения	II квартал 2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4	Иркутская область, Иркутский р-н, Марковское муниципальное образование, рабочий пос. Маркова	Иркутская область, Иркутский р-н, Дзержинское муниципальное образование, пос. Дзержинск	Иркутский, Ушаковское муниципальное образование, деревня Новолисиха, посёлок Еловый, Главный проезд	Иркутская область, Иркутск, Вилюйская ул.	Иркутская область, Иркутск, Ледяная ул., 58
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь жилого дома, кв.м.	38,6	120,0	80,0	108,0	100,0	78,3
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	15,88	5,50	7,00	5,00	6,00	4,30
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Год постройки основного здания	1955	-	-	-	-	-
Материал стен	Бревенчатый	Брус	Брус	Блочный	Брус	Брус
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/ отличное)	Удовлетворительное (Требуется капитальный ремонт)	Хорошее	Среднее состояние (Требуется косметический ремонт)	Хорошее	Среднее состояние (Требуется косметический ремонт)	Удовлетворительное (Требуется капитальный ремонт)
Источник информации		https://www.avito.ru/markova/doma_dachikottedzhi/dom_120m_na_uchastke_55sot.2_970454642	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_80m_na_uchastke_7sot.2856433775	https://irkutsk.domclick.ru/card/sale_house_1715380346	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachikottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6sot.3086352636	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachikottedzhi/dom_783_m_na_uchastke_43sot.2766990704
Контактный телефон		89149218049	89130401509	89642618657	89149219521	89148721856
Стоимость предложения, руб.		7 700 000	7 000 000	7 400 000	6 100 000	5 100 000

Аналоги №4 и №5 не входят в расчет, т.к. не сопоставимы по местоположению, в отличие от объекта оценки.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (Жилой дом) в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общие корректировки к единому объекту				
Стоимость предложения, руб.		7 700 000	7 000 000	7 400 000
Дата предложения	II квартал 2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		7 700 000	7 000 000	7 400 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

условия)				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		7 700 000	7 000 000	7 400 000
Выделение земельного участка				
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		603 700	603 700	603 700
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		603 700	603 700	603 700
Площадь зем. участка, соток	15,88	5,50	7,00	5,00
Корректировка, %		13,57%	10,33%	14,88%
Скорректированная ст-ть, руб.		685 614	666 057	693 501
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		685 614	666 057	693 501
Стоимость земельного участка, руб.		3 770 877	4 662 400	3 467 503
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		3 929 123	2 337 600	3 932 497
Корректировки к жилому дому				
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		32 743	29 220	36 412
Цена предложения /сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-19,30%	-19,30%	-19,30%
Скорректированная ст-ть, руб.		26 423	23 581	29 384
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		26 423	23 581	29 384
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		26 423	23 581	29 384
Общая площадь жилого дома, кв.м.	38,60	120,00	80,0	108,0
Корректировка, %		14,19%	8,90%	12,79%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 173	25 679	33 143
Материал стен	Бревенчатый	Брус	Брус	Блочный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 173	25 679	31 155
Наличие дополнительных улучшений на участке	Нет данных	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 173	25 679	31 155
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		30 173	25 679	31 155
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		23 837	20 287	24 612
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/	Удовлетворительное (Требуется капитальный ремонт)	Хорошее	Среднее состояние (Требуется косметический ремонт)	Хорошее

отличное)				
Корректировка, руб.		-11 505	-6 323	-11 505
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		12 332	13 964	13 107
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>102,76%</i>	<i>80,37%</i>	<i>105,84%</i>
Скорректированная цена, руб.		12 332	13 964	13 107
Коэффициент соответствия объекту оценки		0,973	1,244	0,945
Вес объекта-аналога		0,3077	0,3935	0,2988
Взвешенные цены		3 795	5 494	3 916
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	13 206			
Площадь жилого дома/коттеджа, кв.м.	38,6			
Рыночная стоимость жилого дома/коттеджа, руб.	509 752			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	9 586 756			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	10 096 508			
Стоимость здания, округленно, руб.	510 000			
Стоимость ЗУ, округленно, руб.	9 590 000			
Итоговая стоимость округленно, руб	10 100 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, составляющая с учетом округления:

510 000

(Пятьсот десять тысяч) рублей 00 коп.*

() НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС*

Обоснование корректировок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Выделение земельного участка

Для расчета стоимости улучшения (Жилой дом) без учета земельного участка, на котором он расположен, необходимо осуществить экстракцию стоимости земельного участка из цен объектов аналогов. Для этого необходимо использовать значение стоимости земельного участка, определенную как наиболее вероятную к объекту оценки и объектам аналогам соответственно и последовательно внести корректировки тех ценообразующих параметров, которые отличаются. В частности к таким параметрам относятся площадь земельного участка, расположение конкретного земельного участка в составе коттеджного поселка, передаваемые права на участок, а также иные, уникальные показатели, которые могут быть присущи конкретному земельному участку. Корректировка на наличие коммуникаций на земельному участке объектов аналогов не производится, поскольку в текущий момент оценщиком выделяется стоимость земельного участка в предположении условно-свободного использования. Инженерные коммуникации, при этом, включаются в стоимость улучшений на этом земельном участке и рассчитываются отдельно.

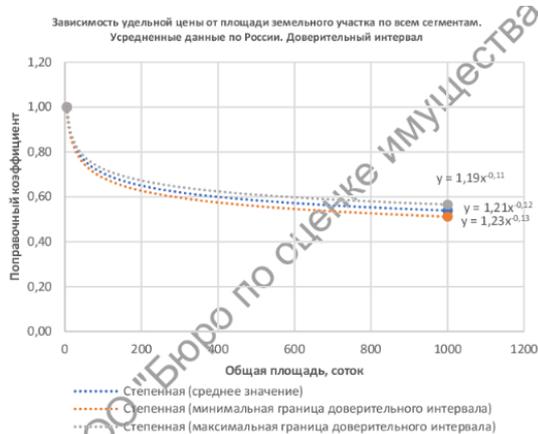
Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

Земельные участки в составе единых объектов недвижимости аналогов имеют разную площадь, поэтому стоимость участка, которая выделяется из стоимости единого объекта недвижимости необходимо скорректировать.

Корректировка рассчитывается по формуле: $(1 - (1,21 \cdot X)^{-0,12}) / (1,21 \cdot X)^{-0,12}$ (площадь объекта-аналога) $\wedge^{-0,12}$ / $(1,21 \cdot X)^{-0,12}$ (площадь объекта оценки $\wedge^{-0,12}$).

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2»..

Т.к. данная корректировка применена к участкам аналогов для выделения стоимости земельных участков из стоимости ЕОН, корректировка принята «обратная»



Далее приведены обоснования внесения корректировок в цены объектов аналогов, с выделенной стоимостью земельного участка в своем составе.

Корректировка по условиям торга

Согласно проведенному анализу рынка текущая экономическая ситуация вынуждает собственников делать значительные скидки с изначально запрашиваемых цен. Цены предложения отличаются от цен реальных сделок на рынке жилой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

На основе данных, предоставленных ведущими риэлтерскими компаниями, цены предложений отличаются от цен реальных сделок на уровне 13,4-19,3% на активных рынках по объектам с достаточно большим количеством предложений и стабильным спросом.

Скидка на торг определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л. А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021. В размере -19,3% ко всем аналогам.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 127

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	15,5%	9,1%	22,0%
2. Дома	13,4%	7,5%	19,3%
3. Таунхаусы	12,7%	7,2%	18,3%
4. Коттеджи	13,1%	6,9%	19,2%

Корректировка на состояние внутренней отделки

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2022». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 69

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитальный ремонт	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
Требуется косметического	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Корректировка применяется к объекту аналогу №1,3 в размере -11505 и к объекту-аналогу №2 в размере -6323.

Материал стен

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2022». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на март 2021 г. Матрица коэффициентов

Таблица 53

Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	1,00

Корректировка применяется к объекту аналогу №3 в размере -6%.

Корректировка на площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Корректировка рассчитывается по формуле: $-1 - (1 - (1,653 * X (\text{площадь объекта оценки})^{-0,117}) / (1,653 * X (\text{площадь объекта аналога})^{-0,117}))$.

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2022». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

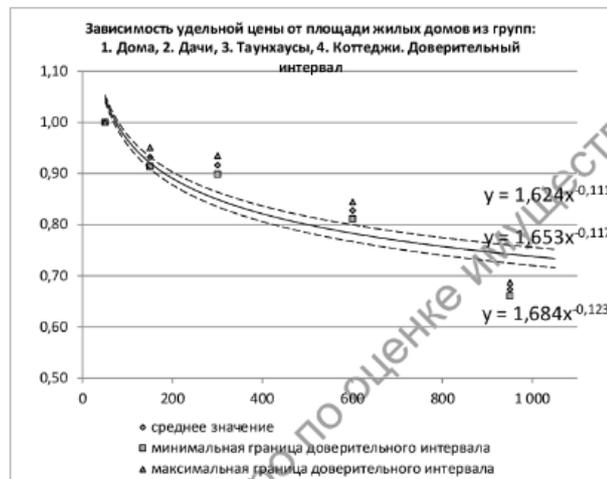


Рис. 20¹⁶

Корректировка на состояние фасада/конструктивных элементов здания/год постройки

Корректировка принята ко всем объектам аналогам в размере 0,79 (-21%)

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2022». Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 61

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Физическое состояние	аналог			
	хорошее	хорошее	удовл.	Неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,19	1,26
	удовл.	0,84	1	1,06
	неудовл.	0,79	0,94	1

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A|+1), в результате получается:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и Жилой дом на нём), рассчитанная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, округленно составляет:

10 100 000

(Десять миллионов сто тысяч) рублей, НДС не облагается

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии с пунктом 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объектов оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

1. Прямое экспертное назначение весов. Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

2. Методика А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта. Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах

- расчетные веса подходов округляются;

- проводится согласование результатов расчета.

3. Методика группы оценщиков ООО «РМС-ОЦЕНКА» (Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В.) Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов. Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов. Для этого разработаны специальные анкеты: по 10-бальной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода; каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности; осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

4. Методики, основанные на методе агрегированной иерархии (МАИ) В основе таких методик лежит разработанный американским математиком Т. Саати метод агрегированной иерархии (МАИ). Метод относится к классу критериальных и в

настоящее время активно применяется, в том числе и в оценочной деятельности. Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

- А. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов: размеры, местоположение, доходность и другие.
- Б. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты.
- В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

5. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 25. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (a_{ij})^2 / n$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{ij} = W_{ij} / W$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Для определения весов результатов, полученных различными подходами, используется метод согласования по критериям².

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями;
- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;
- расчетные веса подходов округляются.

При расчете рыночной стоимости земельного участка и расположенных на нем улучшений, применен только сравнительный подход (обоснованный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в разделе 10.3. настоящего отчета об оценке). Результат, полученный сравнительным подходом, учитываем с весовым коэффициентом равным 1.

12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых объектов НДС не облагается, составляет на дату оценки:

Таблица 26. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью 38,6 кв. м., кадастровый номер 38:06:140801:3264, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4.	Не применялся	510 000 (Пятьсот десять тысяч) рублей 00 коп.	Не применялся	510 000 (Пятьсот десять тысяч) рублей 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 1588,0 кв.м., кадастровый номер 38:06:140801:259, расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.	Не применялся	9 590 000 (Девять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп.	Не применялся	9 590 000 (Девять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п. п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

² Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 г.

12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) и специальными стандартами оценки (ФСО № 7);
- также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются профессиональными суждениями, мнениями и выводами оценщика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими документами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

С уважением,
оценщик ООО «Бюро по оценке имущества» _____



Севостьянова Е.В.

14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы

Все сокращения слов и словосочетаний на русском языке, условные обозначения, символы и единицы использованы в соответствии с ГОСТ Р 7.0.60-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Издания. Основные виды. Термины и определения (утв. приказом Росстандарта от 18.09.2020 № 655-ст)

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый

полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

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.

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.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке - любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение - ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

15. Список информационных источников

Нормативные документы

- Конституция РФ
- Гражданский Кодекс РФ часть I, II
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:
 - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

- Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).
Методическая литература
 - Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
 - Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
 - Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
 - Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
 - Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
 - Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
 - Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
 - Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
 - С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
 - Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
 - Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
 - Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
 - Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

Копии представленных оценщику документов

Выписка из ЕГРН на дом;
Выписка из ЕГРН на земельный участок;
Технический паспорт на дом;
Задание на оценку.

Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах
Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка, используемые в рамках
Сравнительного подхода.

Аналог №1. https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot._izhs_2624588197

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

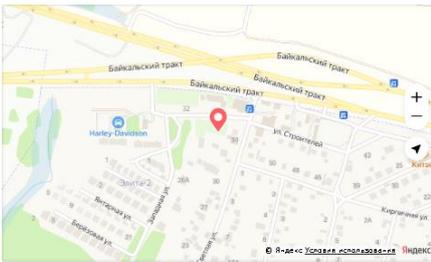
Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается участок кадастровый номер 38:06:140801/4746

8 500 000 Р

772 727 Р за сотку
или предложите свою цену

8 914 912-39-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

[Экологический вклад: 1 кг CO2](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

8 500 000 Р

772 727 Р за сотку
или предложите свою цену

8 914 912-39-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Аналог №2. https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2584490874

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

5 600 000 Р

700 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 914 920-62-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

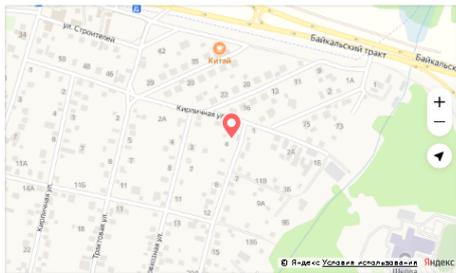
Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

Расположение

Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Весёлая ул., 4

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам пустой ухоженный участок 8 соток, дорога асфальт. Участок ровный, рядом колодец для подключения центральной холодной воды кадастровый номер 38.06.140801.4942

5 600 000 ₪

700 000 ₪ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 914 920-62-79

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство

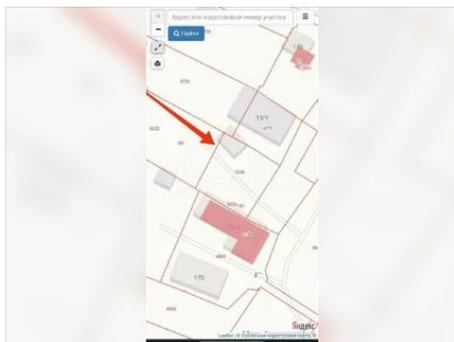
[Подписаться на продавца](#)

Аналог №3. https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2688104883

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 7 сот. (ИЖС)

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



Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Весёлая ул., 15

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам земельный участок с индивидуальным подъездом. Под строительство дома или под строительство бизнеса. Рядом находится шикарная берёзовая роща с очень хорошей детской площадкой, спортивной площадкой и аллеей для прогулок. В пяти минутах ходьбы конечная остановка ИСКИ. А также пряс с участка видно школу.

4 900 000 ₪

700 000 ₪ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 983 460-86-24

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

4 900 000 ₪

700 000 ₪ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 983 460-86-24

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Аналог №4. https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2955474638

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

6 000 000 Р

750 000 Р за сотку

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



8 914 931-51-17

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости "100
Партнеров"
Агентство
На Авито с ноября 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Михаил

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Иркутская область, Иркутский р-н, Молодежное муниципальное образование, ДНТ Мечта, Круговой пр., 41

[Скрыть карту](#)



6 000 000 Р

750 000 Р за сотку

8 914 931-51-17

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости "100
Партнеров"
Агентство
На Авито с ноября 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Михаил

Описание

Продается лучший участок в ТСН "Мечта" - 12 км Байкальского тракта.

Почему этот участок считаем лучшим в данном ТСН:

- Единственный свободный участок в продаже (остальные все построились).
- Это первая линия к лесу (за вами - идеальная, нетронутая природа)
- Максимально удаленность от дороги (машин не слышно вообще)
- Небольшой, даже бы сказал "камерный" коттеджный поселок.
- Всего 3 минуты до мкр "Солнечный"
- Собственность.
- Вся сумма в договоре.

Аналог №5. https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._izhs_2579580907

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 8,7 сот. (ИЖС)

7 000 000 Р

804 598 Р за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ■ Добавить заметку



8 914 921-41-13

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8,7 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

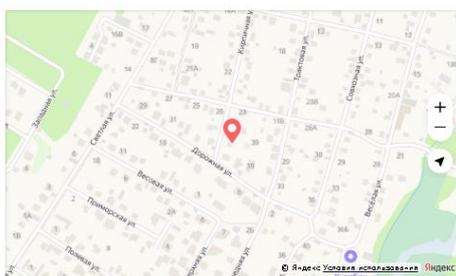
Расположение

Иркутская область, Иркутский р-н, Молодёжное муниципальное образование, пос. Новая Разводная, Кирпичная ул., 27

[Скрыть карту](#)

7 000 000 Р

804 598 Р за сотку



8 914 921-41-13

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продам земельный участок 8,72 сотки по адресу: п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 27
В собственности, под ИЖС.

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка (Жилой дом), используемые в рамках Сравнительного подхода

Аналог №1. https://www.avito.ru/markova/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_55sot._2970454642

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома
Дом 120 м² на участке 5,5 сот.

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить ■ Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 120 м²
Площадь участка: 5.5 сот.
Этажей в доме: 2
Для отдыха: бассейн
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: брус
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме

Коммуникации: электричество
Ремонт: дизайнерский
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека

7 700 000 Р ▾

64 167 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 64 845 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 914 921-80-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

Иркутская область, Иркутский р-н, Марковское муниципальное образование, рабочий пос. Маркова

[Скрыть карту](#)



7 700 000 Р ▾

64 167 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 64 845 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 914 921-80-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Аналог №2. https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_80m_na_uchastke_7sot._2856433775

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 80 м² на участке 7 сот.

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить ■ Добавить заметку



7 000 000 Р ▾

87 500 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 58 950 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 913 040-15-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4
 Площадь дома: 80 м²
 Площадь участка: 7 сот.
 Этажей в доме: 2
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
 Год постройки: 2021
 Материал стен: брус
 Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, отопление, канализация
 Ремонт: косметический
 Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
 Парковка: парковочное место
 Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
 Инфраструктура: магазин
 Способ продажи: возможна ипотека
 Расстояние до центра города: 8 км

7 000 000 Р ▾

87 500 Р за м²
 или [предложите свою цену](#)
 Ипотеку от 58 950 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)



8 913 040-15-09

Написать сообщение

Расположение

Иркутская область, Иркутский р-н, Дзержинское муниципальное образование, пос. Дзержинск

[Скрыть карту](#)



Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Ещё продёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Аналог №3. https://irkutsk.domclick.ru/card/sale_house_1715380346



108 м²

Площадь

5 сот.

Участок

Блочный

Тип дома

ИЖС

Тип участка

Иркутский, Ушаковское муниципальное образование, деревня Новолисиха, посёлок Еловый, Главный проезд

Обновлено 18 мая 210 Топ фб



Продаётся дом, 108 м²

7 400 000 Р

68 518 Р/м²

или [предложите свою цену](#)

АП Андрей Попугин ✓
 8 объявлений
 На Домклик 1 год 10 мес.

LOGIS Агентство недвижимости LOGIS

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (964) 261-86-57

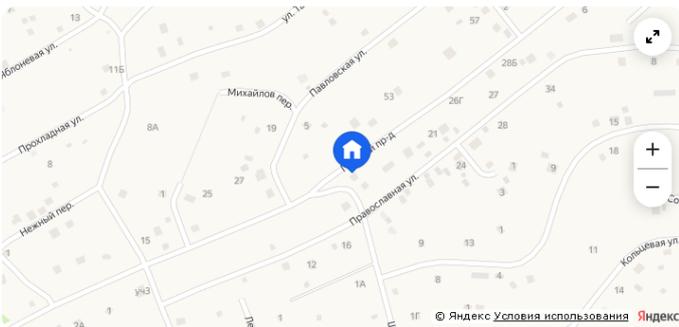
Написать

Поделиться

Избранное

Расположение

Иркутский, Ушаковское муниципальное образование, деревня Новолисиха, посёлок Еловый, Главный проезд



Продаётся дом, 108 м²

7 400 000 Р

68 518 Р/м²

или [предложите свою цену](#)

АП Андрей Попугин ✓
 8 объявлений
 На Домклик 1 год 10 мес.

LOGIS Агентство недвижимости LOGIS

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (964) 261-86-57

Написать

Аналог №4. https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot._3086352636

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 100 м² на участке 6 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



6 100 000 ₽ ▾

61 000 ₽ за м²
В ипотеку от 51 371 ₽мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 914 921-95-21

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"ПРЕМИУМ" Загородная
недвижимость

Агентство

На Авито с декабря 2012

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 100 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2023

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество,
отопление, канализация

Ремонт: евро

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, детский сад,
школа

Способ продажи: возможна ипотека

6 100 000 ₽ ▾

61 000 ₽ за м²
В ипотеку от 51 371 ₽мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 914 921-95-21

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"ПРЕМИУМ" Загородная
недвижимость

Агентство

На Авито с декабря 2012

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Расположение

Иркутская область, Иркутск, Вилюйская ул.
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



Иван

Аналог №5. https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_783_m_na_uchastke_43_sot._2766990704

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 78,3 м² на участке 4,3 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 3	Коммуникации: электричество, отопление, канализация
Площадь дома: 78,3 м²	Ремонт: косметический
Площадь участка: 4,3 сот.	Интернет и ТВ: телевидение
Этажей в доме: 1	Парковка: гараж
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 2019	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: брус	Способ продажи: возможна ипотека
Терраса или веранда: есть	
Санузел: в доме	

Расположение

Иркутская область, Иркутск, Ледяная ул., 58
р-н Октябрьский

Скрыть карту



5 100 000 Р

65 134 Р за м²
В ипотеку от 42 949 Р/мес.
Посмотреть скидки
Реклама: [avito.ru](#)
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подробнее



8 914 872-18-56

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуеместен?

Когда можно посмотреть?

Century 21 Недвижимость мира

Агентство

На Авито с октября 2013

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

5 100 000 Р

65 134 Р за м²
В ипотеку от 42 949 Р/мес.
Посмотреть скидки
Реклама: [avito.ru](#)
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подробнее



8 914 872-18-56

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуеместен?

Когда можно посмотреть?

Century 21 Недвижимость мира

Агентство

На Авито с октября 2013

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир Леонов

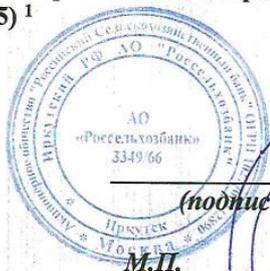
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

Приложение № 2
к Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия АО «Россельхозбанк» (Сибирский федеральный округ) № ЕХ23012600058 от «27» февраля 2022 г.

**Задание на оценку рыночной стоимости
движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам
долевого участия АО «Россельхозбанк»
№ _____ от «___» мая 2023 г.**

№ п/п	Наименование регионального филиала	Адрес (-а) (местоположение) объекта (-ов) оценки подлежащего оценке	Технические характеристики объекта (-ов) оценки имущества		
			Наименование объекта оценки, в отношении которого проводится оценка рыночной стоимости	Средства идентификации объекта оценки (кадастровый (инвентарный) номер, площадь, этажность/модель автомобиля, VIN, пробег, год выпуска и пр.)	Права на объект (-ы) оценки, в отношении которого производится оценка рыночной стоимости
1.	Иркутский	Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4	жилой дом	1 этажный жилой дом, 1955 года постройки, общей площадью 38.6 кв.м. кадастровый номер: 38:06:140801:3264	Право собственности
2.	Иркутский	Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4	Земельный участок	Земельный участок, Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: под жилую застройку (индивидуальную), площадь: 1588 +/- 28 кв. м., кадастровый номер: 38:06:140801:259	Право собственности

Адрес передачи Отчета: __664025, г. Иркутск. ул. Сурикова, 21.
Представитель регионального филиала: Белобородова Ольга Викторовна (тел. 89500835775) ¹



Уполномоченный представитель Заказчика:

Директор Иркутского
регионального филиала Н.В. Баркова

¹ Представитель регионального филиала указывается в случае предоставления Отчета в региональный филиал.

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2023, поступившего на рассмотрение 24.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371326			
Кадастровый номер:	38:06:140801:3264		
Номер кадастрового квартала:	38:06:140801		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 494; Кадастровый номер 38:06:140801:259:22		
Местоположение:	Иркутская область, р-н. Иркутский, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, д. 4		
Площадь:	38.6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилый дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Рубленые		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1955		
Кадастровая стоимость, руб.:	539133.15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:06:140801:259		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371326			
Кадастровый номер:		38:06:140801:3264	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллов Иван Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3C8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371326			
Кадастровый номер:		38:06:140801:3264	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Королев Сергей Владимирович, 07.09.1977, гор. Иркутск, Российская Федерация, СНИЛС 110-621-006 73 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 03 №081753, выдан 30.05.2002, Свердловским РУВД г.Иркутска
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38-01/263/2014-167 24.12.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.02.2022 04:29:15	
	номер государственной регистрации:	38:06:140801:3264-38/115/2022-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №5951105720 из постановления №390887939/3821(ИП №298060/21/38021-ИП от 2021-12-15, возбужденный на основании ИД: №2а-2063/2021 от 2021-07-29, выдавший орган: Судебный участок № 62 Иркутского района), № 390887939/3821, выдан 07.02.2022, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371326	
Кадастровый номер:	38:06:140801:3264
	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.2	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 09.11.2021 04:23:28</p> <p>номер государственной регистрации: 38:06:140801:3264-38/115/2021-12</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 376425024/3821, выдан 08.11.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 26.05.2021 10:21:54</p> <p>номер государственной регистрации: 38:06:140801:3264-38/115/2021-10</p>

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78 Владели: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371326			
Кадастровый номер:		38:06:140801:3264	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 349648778/3821, выдан 25.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвижной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.05.2021 03:18:39	
	номер государственной регистрации:	38:06:140801:3264-38/115/2021-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 349648782/3821, выдан 25.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371326	
Кадастровый номер:	38:06:140801:3264
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.5	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 19.05.2021 09:07:38</p> <p>номер государственной регистрации: 38:06:140801:3264-38/117/2021-7</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 348179590/3821, выдан 17.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p>

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094В7974В3СА5E1F07A347CFA6BFA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371326			
Кадастровый номер:		38:06:140801:3264	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.05.2021 06:47:02	
	номер государственной регистрации:	38:06:140801:3264-38/115/2021-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 348179614/3821, выдан 17.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.02.2021 09:51:52	
	номер государственной регистрации:	38:06:140801:3264-38/115/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094В7974В3СА5E1F07A347CFA6BFA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371326	
Кадастровый номер:	38:06:140801:3264
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 329030862/3821, выдан 20.02.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.8 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	02.02.2021 04:22:19
номер государственной регистрации:	38:06:140801:3264-38/115/2021-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 325439580/3821, выдан 01.02.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78 Владели: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371326	
Кадастровый номер:	38:06:140801:3264
4.9	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
	Ипотека в силу закона
	24.12.2014 00:00:00
	38-38-01/263/2014-172
	Срок действия с 24.12.2014 с 24.12.2014 по 17.12.2029
	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890
	данные отсутствуют
	Договор купли-продажи объекта недвижимости, № 1466001/0369-11, выдан 16.12.2014
	Кредитный договор № 1466001/0369, выдан 16.12.2014
	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:
	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют

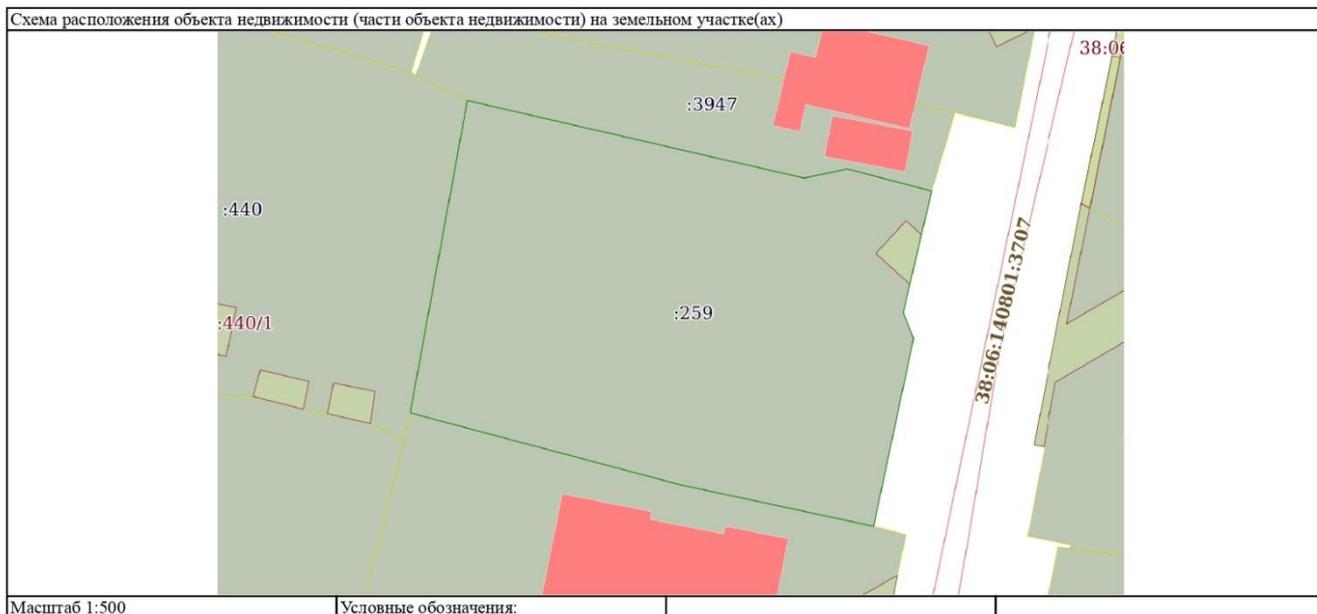
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3C8E1F07A347CFA86FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371326			
Кадастровый номер:		38:06:140801:3264	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094В7974В3СА5Е1F07A347СFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
24.05.2023г. № КУВП-001/2023-119371326			
Кадастровый номер:		38:06:140801:3264	



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА5Е1F07А347СFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2023, поступившего на рассмотрение 24.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:	38:06:140801:259		
Номер кадастрового квартала:	38:06:140801		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.1992		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Новая Разводная, ул. Кирпичная, 4.		
Площадь:	1588 +/- 28		
Кадастровая стоимость, руб.:	473271.64		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	38:06:140801:3264		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под жилую застройку (индивидуальную)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 38:00-6.667 от 11.03.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям., вид/наименование: приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 30.12.2021, номер решения: 1023-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3C45E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.03.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Иркутской области от 24 января 2011 года № 9-пп от 24.01.2011 № 9-пп выдан: Правительство Иркутской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.04.2015; реквизиты документа-основания: приказ от 21.08.2014 № 295 выдан: ОАО "ИЭСК". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.04.2020; реквизиты документа-основания: сопроводительное письмо от 30.01.2020 №		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА5Е1F07А347СFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	
		исх-3497/04; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска» от 29.05.2019 № 421-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) ; документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 14.02.2020 № б/н.	
Получатель выписки:		Кириллов Иван Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Королев Сергей Владимирович, 07.09.1977, гор. Иркутск, Российская Федерация, СНИЛС 110-621-006 73 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 03 №081753, выдан 30.05.2002, Свердловским РУВД г.Иркутска
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38-01/263/2014-160 24.12.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.02.2022 04:29:15	
	номер государственной регистрации:	38:06:140801:259-38/115/2022-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №5951105720 из постановления №390887939/3821(ИП №298060/21/38021-ИП от 2021-12-15, возбужденный на основании ИД: №2а-2063/2021 от 2021-07-29, выдавший орган: Судебный участок № 62 Иркутского района), № 390887939/3821, выдан 07.02.2022, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>Сертификат: 3094В7974В3СА5Е1F07А347СFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 19	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475	
Кадастровый номер:	38:06:140801:259
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
4.2	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 09.11.2021 04:23:28
	номер государственной регистрации: 38:06:140801:259-38/115/2021-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 376425024/3821, выдан 08.11.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
4.3	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 26.05.2021 10:21:54
	номер государственной регистрации: 38:06:140801:259-38/115/2021-10

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3C8E1F07A347CFAD6FA78 Владение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371475	
Кадастровый номер:	38:06:140801:259
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 349648778/3821, выдан 25.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвижной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	26.05.2021 03:18:39
номер государственной регистрации:	38:06:140801:259-38/115/2021-8
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 349648782/3821, выдан 25.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА81F07A347СFAD6FA78 Владели: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 19	
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371475	
Кадастровый номер:	38:06:140801:259
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.5	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 19.05.2021 09:07:38</p> <p>номер государственной регистрации: 38:06:140801:259-38/117/2021-6</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 348179590/3821, выдан 17.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p>

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371475	
Кадастровый номер:	38:06:140801:259
4.6	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 19.05.2021 06:47:02</p> <p>номер государственной регистрации: 38:06:140801:259-38/115/2021-5</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 348179614/3821, выдан 17.05.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.7	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 24.02.2021 09:51:52</p> <p>номер государственной регистрации: 38:06:140801:259-38/115/2021-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78 Владение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371475	
Кадастровый номер:	38:06:140801:259
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 329030862/3821, выдан 20.02.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.8 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	02.02.2021 04:22:19
номер государственной регистрации:	38:06:140801:259-38/115/2021-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 325439580/3821, выдан 01.02.2021, МОСП по ИОИП УФССП России по Иркутской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78 Владели: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475	
Кадастровый номер:	38:06:140801:259
4.9	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
	Ипотека в силу закона
	24.12.2014 00:00:00
	38-38-01/263/2014-169
	Срок действия с 24.12.2014 с 24.12.2014 по 17.12.2029
	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890
	данные отсутствуют
	Договор купли-продажи объекта недвижимости, № 1466001/0369-11, выдан 16.12.2014
	Кредитный договор № 1466001/0369, выдан 16.12.2014
	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют

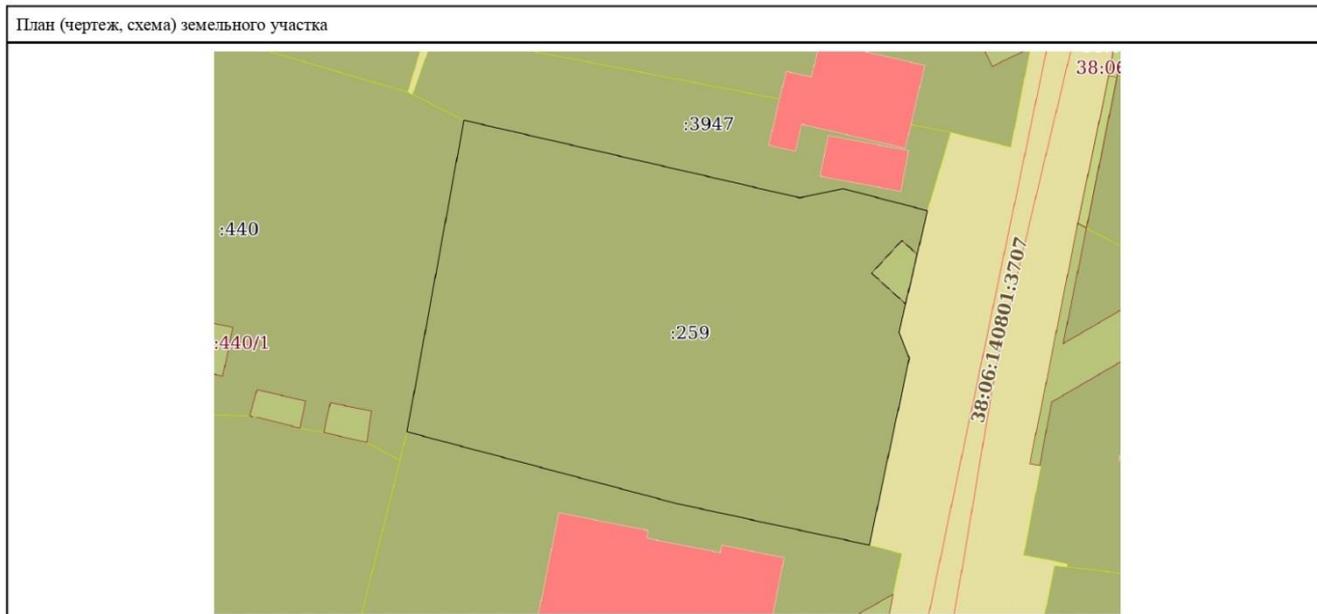
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3C8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	



Масштаб 1:500 Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВП-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	282°11.3'	19.85	данные отсутствуют	38:06:140801:448	671247, Республика Бурятия, Кабанский район, п.Селенгинск, мкр.Солнечный, д.12, кв.7
2	1.1.2	1.1.3	285°0.4'	28.19	данные отсутствуют	38:06:140801:448	671247, Республика Бурятия, Кабанский район, п.Селенгинск, мкр.Солнечный, д.12, кв.7
3	1.1.3	1.1.4	10°17.6'	32.18	данные отсутствуют	38:06:140801:440	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	103°3.5'	34.79	данные отсутствуют	38:06:140801:3947	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	77°54.3'	4.44	данные отсутствуют	38:06:140801:3947	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	104°45.8'	8.79	данные отсутствуют	38:06:140801:3947	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	193°9.5'	12.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	158°9.7'	2.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	191°55.3'	19.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
	<p>Сертификат: 3094В7974В3СА5Е1F07А347САД6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

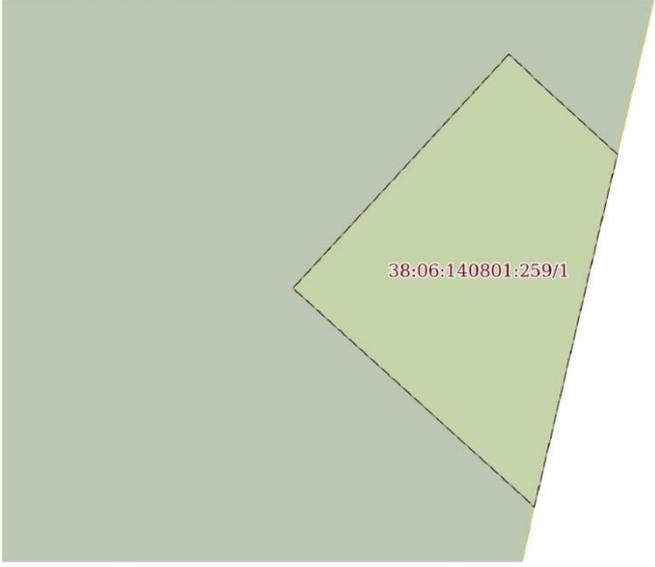
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВП-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-38, зона 3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	381092.42	3342875.44	Закрепление отсутствует	0.2
2	381111.46	3342879.46	Закрепление отсутствует	0.2
3	381114.08	3342878.41	Закрепление отсутствует	0.2
4	381126.4	3342881.29	Закрепление отсутствует	0.2
5	381128.64	3342872.79	Закрепление отсутствует	0.2
6	381127.71	3342868.45	Закрепление отсутствует	0.2
7	381135.57	3342834.56	Закрепление отсутствует	0.2
8	381103.91	3342828.81	Закрепление отсутствует	0.2
9	381096.61	3342856.04	Закрепление отсутствует	0.2
1	381092.42	3342875.44	Закрепление отсутствует	0.2

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВП-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 38:06:140801:259/1	
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

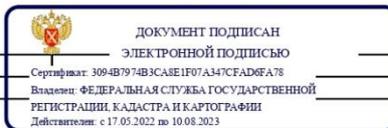
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
38:06:140801:259/1	15	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 21.08.2014 № 295 выдан: ОАО "ИЭСК"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения прав, установленные в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 38.06.2.119
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Иркутской области от 24 января 2011 года № 9-пп от 24.01.2011 № 9-пп выдан: Правительство Иркутской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения, установленные в соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 24 января 2011 года № 9-пп «Об утверждении рабочего проекта «Зоны санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)» и установлении границ и режима зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)»; Реестровый номер границы: 38.00.2.16
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: сопроводительное письмо от 30.01.2020 № исх-3497/04; приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска» от 29.05.2019 № 421-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) ; документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 14.02.2020 № б/н; Содержание ограничения (обременения): На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C4E1F07A37CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	
	<p>размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.; Реестровый номер границы: 38:00-6.667; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск; Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119371475			
Кадастровый номер:		38:06:140801:259	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 38:06:140801:259/1

Система координат МСК-38, зона 3

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	381123.39	3342878.71	-	0.1
2	381120.07	3342875.67	-	0.1
3	381116.96	3342879.08	-	-
4	381121.97	3342880.25	-	-
1	381123.39	3342878.71	-	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3C4E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Приложение 3. Данные об исполнителе

РОСГОССТРАХ
 ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 4/23/134/982 от «13» января 2023г.
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «13» января 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 4/23/134/982 от «13» января 2023г. на основании Заявления Страхователя от «13» января 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков в юридических лицах, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (длинные) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бюро по оценке имущества», ИНН: 6454090278 Адрес: 410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В случае несоответствия положений Полоза страхования положениям Правил страхования или положений Договора страхования № 4/23/134/982 от «13» января 2023г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 4/23/134/982 от «13» января 2023г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «01» февраля 2023г. по 24 часа 00 минут «13» января 2024г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	301 000 000,00 (Триста один миллион) рублей 00 копеек. (Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.)
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ДОПОЛНЕНИЯ:	1. 72 240,00 (Семьдесят две тысячи двести сорок) рублей 00 копеек. 2. В случае несоответствия положений Полоза страхования положениям Правил страхования или положений Договора страхования № 4/23/134/982 от «13» января 2023г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 4/23/134/982 от «13» января 2023г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (Морозов А.А.)
 СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Бюро по оценке имущества» (Черников С.А.)

Дополнительное соглашение № 1
 к ДОГОВОРУ № 4/23/134/982
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА от «13» января 2023 г.

г. Москва «26» января 2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника Управления страхования специальных проектов Департамента страхования специальных рисков Бюро корпоративного страхования Морозова Андрея Александровича, действующего на основании Доверенности №333-Д от 07.02.2020 г., с одной стороны, и ООО «Бюро по оценке имущества», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Черникова Сергея Александровича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту - Соглашение) к ДОГОВОРУ № 4/23/134/982 страхования ответственности оценщика от «13» января 2023 г. (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон внести в Договор следующие изменения:
 1.1. Раздел Договора «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

«4. СТРАХОВАЯ СУММА»	
4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	501 000 000,00 руб.
4.2. Вред имущества третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	501 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	501 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключающим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	501 000 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	501 000 000,00 руб.
4.5. Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей.»	

1.2. Раздел Договора «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» изложить в следующей редакции:
 120 240,00 (Сто двадцать тысяч двести сорок и 00/100) руб.

1.3. Раздел Договора «ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ» изложить в следующей редакции:
 «8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полоза), подлежит уплате:
 - в рассрочку, согласно следующему графику платежей:
 - первый платеж в размере 18 000,00 (Восемнадцать тысяч шестьдесят и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» февраля 2023 г. по «30» апреля 2023 г. подлежит уплате до «01» февраля 2023 г.
 - доплата в размере 12 000,00 (Двадцать тысяч и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» февраля 2023 г. по «30» апреля 2023 г. подлежит уплате до «15» февраля 2023 г.
 - второй платеж в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч шестьдесят и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» мая 2023 г. по «31» июля 2023 г. подлежит уплате до «01» мая 2023 г.
 - третий платеж в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч шестьдесят и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» августа 2023 г. по «31» октября 2023 г. подлежит уплате до «01» августа 2023 г.
 - четвертый платеж в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч шестьдесят и 00/100) руб. за часть срока страхования с «01» ноября 2023 г. по «31» января 2024 г. подлежит уплате до «01» ноября 2023 г.

Страховщик информирует страхователя:
 - о факте просрочки уплаты страхового взноса

«о факте неполной уплаты страхового взноса»

3. Прочие положения Договора, не затронутые настоящим соглашением, остаются неизменными.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования, вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока действия Договора.

5. Настоящее Соглашение подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр хранится у Страхователя, второй экземпляр - у Страховщика.

СТРАХОВЩИК
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «Бюро по оценке имущества»
 Адрес местонахождения: Российская Федерация, 410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
 Адрес для корреспонденции: Российская Федерация, 410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д. 46/52

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.
 Банковские реквизиты:
 ИНН: 7707067683, КПП: 997950001,
 ОГРН: 102773004668
 Расч. счет: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»,
 Корр. счет: 30101810300000000985, БИК: 044525985

Банковские реквизиты:
 ИНН: 6454090278, ОГРН: 1086454002249
 Расч. счет: 4070281005000002460 в Псковском Банке ПАО СБЕРБАНК г. Самара
 Корр. счет: 30101810200000000607, БИК: 043016007

Начальник Управления страхования специальных проектов Департамента страхования специальных рисков Бюро корпоративного страхования (Доверенность №333-Д от 07.02.2020 г.) (Морозов А. А.)
 Генеральный директор (Черников С. А.)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик: **Севостьянова Елена Викторовна**
 (фамилия, имя и отчество)
 ИНН 64511636809
 (ИНН)

включен в реестр членов РОО: «26» января 2021г., регистрационный № 010503
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 26 января 2021 года.

Президент Ю.В. Козырь

0003381 *

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ
117100, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
info@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИИ
РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117100
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
info@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2311766599

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117100, «Москва, Нагорный пр-д, 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1, ОГРН 102770604211; ИНН 770494529) и заказчиком ниже. Страхованием, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата выдачи полиса «16 января 2023г.» Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Севостьянова Елена Викторовна г. Саратов, ул. Пролетарская, д. 19а, кв.1 Паспорт серия 6307 № 123219 Выдан отделом УФМС России по Саратовской обл. в Заводском р-не гор. Саратова
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.01.2023г. по 24 часа 00 минут 19.01.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенным с заказчиком, и соответствию с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 20.01.2021г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным стандартам оценки, стандартам и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 000,00 (Семь тысяч) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2311766599 - Правила страхования.

Преставитель страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Лександр Кравченко страховщик полиса, с заключением
Правилами страхования описанного и согласен.

Страхователь: *Севостьянова Елена Викторовна*
М.П. (подпись)

Страховщик: *А.Е. Кравченко*
М.П. (подпись)

Настоящий диплом подтверждает о том, что

Севостьянова Елена Викторовна
за время обучения в период с 02 сентября 2019 года по 29 февраля 2020 года

прошла(е) профессиональную подготовку в (на) чистое учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Решением от 29 февраля 2020 года

дипломом подтверждает присвоение квалификации оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на участие в деятельности в сфере оценки имущества

Российская Федерация

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
642411038132

Документ о квалификации
Диплом о присвоении нового вида профессиональной деятельности
Регистрационный номер
2020/050-8611
Город
Саратов
Дата выдачи
29 февраля 2020 года

Председатель коллегии *Мороз*
Рубль, Валентина
Секретарь *Валентина*

М.П. (подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018375-1 « 15 » января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Севостьяновой Елене Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » января 20 21 г. № 184

Директор *А.С. Бупкин* А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » января 20 24 г.

012145- KA1

Приложение 4. Фотоматериалы



Придомовая территория



Придомовая территория



Фасад здания



Придомовая территория



Придомовая территория



Придомовая территория



Придомовая территория



Придомовая территория



Информационная табличка

РЕГИОНЫ РАБОТЫ БЮРО



ООО «Бюро по оценке имущества» оказывает услуги по оценке движимого, недвижимого имущества, акций, облигаций, нематериальных активов, прав требований с 15 июля 2008 года. За время работы ООО «Бюро по оценке имущества» накопило значительный опыт оказания услуг по оценке как для крупных государственных и коммерческих компаний, так и для физических лиц.

Адрес местонахождения: 410017 г. Саратов, ул. Новоузенская, д. 46/52
ОГРН: 1086454002249, ИНН/КПП: 6454090278 / 645401001,
Контактный телефон: 8 (8452)49-16-69; 8 (8452) 90-44-48
Электронная почта: info@ocenka.vip