

# **ОТЧЕТ**

## **№19-06/24**

Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:49:0503030:202, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Фирма «ЭКСИН»**

**ЗАКАЗЧИК:**

**Мухаметгаянова С.Д.**

Екатеринбург  
2024

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
1.1. <i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i> .....	4
1.2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i> .....	4
1.3. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i> .....	5
1.4. <i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i> .....	6
1.5. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i> .....	7
1.6. <i>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</i> .....	7
1.7. <i>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</i> .....	8
1.7.1. <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i> .....	8
1.7.2. <i>Нормативно-правовые и справочные документы</i> .....	9
1.7.3. <i>Монографии и методические материалы</i> .....	9
1.7.4. <i>Открытые источники информации</i> .....	9
1.8. <i>ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</i> .....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
2.1. <i>АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</i> .....	11
2.2. <i>ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОКРУЖЕНИЯ</i> .....	11
2.2.1. <i>Местонахождение объекта оценки</i> .....	11
2.2.2. <i>Описание объекта оценки</i> .....	13
2.2.3. <i>Фотографии объекта оценки</i> .....	15
2.3. <i>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</i> .....	16
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>17</b>
3.1. <i>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</i> .....	17
3.1.1. <i>О текущей ценовой ситуации на 17 апреля 2024 года</i> .....	17
3.1.2. <i>О текущей ситуации в российской экономике. Февраль 2024 года</i> .....	18
3.1.3. <i>Итоги социально-экономического развития Свердловской области в в январе – феврале 2024 года</i> ..	19
3.2. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ</i> ....	22
3.3. <i>АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН</i> .....	22
3.4. <i>АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ</i> .....	23
3.5. <i>ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА</i> .....	27
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>28</b>
4.1. <i>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</i> .....	28
4.2. <i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i> .....	28
4.3. <i>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i> .....	34
4.4. <i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i> .....	35
<b>5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА</b> .....	<b>36</b>
<b>П Р И Л О Ж Е Н И Я</b> .....	<b>37</b>

Финансовому управляющему  
Мухаметгаяновой С.Д.  
Звонаревой А.С.

***Уважаемая Александра Сергеевна!***

В соответствии с договором №19-06/24 от 10.06.2024 г и дополнительным соглашением к нему от 24.06.2024 ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:49:0503030:202, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:49:0503030:202, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183, составляет на дату оценки:

***140 713 (Сто сорок тысяч семьсот тринадцать) рублей.***

Оценка произведена по состоянию цен на 10.06.2024 года.

Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных специализированных открытых источников.

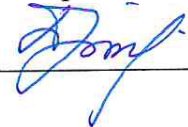
Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.; ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Не включенные в отчет рабочие материалы находятся в ООО «Фирма «ЭКСИН».

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,  
Директор ООО «Фирма «ЭКСИН»



Г.В. Доронина

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	Отчет №19-06/24 от 03.07.2024 г.		
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №19-06/24 от 10.06.2024 г. и дополнительное соглашение к нему от 24.06.2024		
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Земельный участок площадью 631 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183. Кадастровый номер 66:49:0503030:202. Подробное описание приведено в разделе 2 настоящего отчета.		
<b>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и документов</b>	Приводятся в разделе 1.7 настоящего отчета.		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения</b>	Приводятся в разделе 1.4 настоящего отчета.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей:</b>	<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>
Земельный участок площадью 631 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183. Кадастровый номер 66:49:0503030:202.	Не применялся	140 713	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рублей</b>	<b>140 713</b>		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в указанных в Отчете об оценке целях в Задании на оценку		

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Земельный участок площадью 631 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183. Кадастровый номер 66:49:0503030:202. Подробное описание приведено в разделе 2 настоящего отчета.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	Право собственности, обременения не учитываются
<b>Цель оценки</b>	Использование результатов оценки для целей процедуры банкротства в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в действующей редакции
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.
<b>Дата оценки</b>	10.06.2024 г.
<b>Степень детализации осмотра</b>	Без осмотра, фотографии предоставлены Заказчиком
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения</b>	оценка производится в предположении отсутствия обременений каких-либо прав; прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете об оценке.
<b>Ограничения оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в указанных в Задании на оценку целях
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Использование, распространение и публикация отчета об оценке объекта оценки, в целях, не предусмотренных в данном Задании на оценку, запрещена, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	В виде электронного и бумажного документа

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике оценки

<b>Заказчик:</b>	Мухаметгаянова Светлана Дмитриевна
<b>Реквизиты Заказчика</b>	<p>Паспорт 65 05 221047 выдан Кировградским ГОВД Свердловской области дата выдачи 19.11.2004 г.</p> <p>Адрес Свердловская обл., г. Кировград, ул. Свердлова, д. 66, кв. 35</p> <p>ИНН 661602492109</p>

#### Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку

<b>Оценщик:</b>	<p>Кропотухина Ирина Сергеевна – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭКСИН».</p> <p>Паспорт 65 11 047145 выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в Кировградском районе, выдан 06.04.2011 г.</p> <p>ИНН 661600188167 СНИЛС 114-673-465 56</p>
<b>Почтовый адрес (местонахождение) Оценщика:</b>	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 916
<b>Контактная информация Оценщика:</b>	<p>Телефон: (343) 356-73-37</p> <p>e-mail: Eks_in@mail.ru</p>
<b>Информация о членстве Оценщика в Саморегулируемой организации оценщика:</b>	<p>Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков "Свободный оценочный департамент" (Местонахождение: 620075, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1). Свидетельство №659. Дата включения в реестр: «15» апреля 2015 г.</p> <p>ИНН 6685993767 / ОГРН 1126600002429</p>
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>	<p>Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО "Уральский государственный технический университет - УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина" ВСГ 4275420 от 21.07.2009 г. Регистрационный номер 213816.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВПО "Уральский государственный экономический университет" Институт дополнительного профессионального образования №240018150 от 27.03.2015 г. Регистрационный номер 331.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации ФГАОУ ВПО "Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина" №18245 от 03.04.2015 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026303-1 от 22.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.06.2012 года.</p>
<b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>	<p>Полис страхования ответственности оценщика ООО «АТМ Страхование» №ТРЛ-2400120-96-162 от 05.05.2024 г., страховая сумма: 300 000 рублей. Срок действия с 01.06.2024 г. по 31.05.2025 г.</p>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	Не привлекались

#### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН»)
<b>ИНН/КПП</b>	6660087626 / 667101001
<b>ОГРН</b>	1026604943265
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	20.09.2002 г.
<b>Юридический адрес:</b>	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 916

<b>Страхование ответственности</b>	Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с АО «СОГАЗ», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №1323 PL 0237 от 27.12.2023 г., действует с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются независимыми, требования статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ выполнены.

#### *1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ*

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это, возможно, указывается источник информации.
5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.
8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Оценщик не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. Без письменного согласия оценщика запрещается публикация настоящего Отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика.
11. В случае проверки выводов и результатов, приведенных в Отчете необходимо полностью провести расчеты в программе Microsoft Excel. Проверка промежуточных выводов и расчетов, без восстановления расчета полностью, может привести к искаженным результатам.
12. На оцениваемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства площадью 36 кв. м. Объект незавершенного строительства не зарегистрирован, правоустанавливающие документы не оформлены. По данным Заказчика объект недвижимости, расположенный на участке, на дату оценки находится в аварийном состоянии. Ввиду того, что права на объект недвижимости, расположенный на оцениваемом участке, не оформлены, техническая документация и правоустанавливающие документы отсутствуют, информация о возможности постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и его дальнейшем использовании, учитывая

состояние объекта, у Оценщика отсутствует, участок оценивается как условно-свободный с учетом его текущего разрешенного использования - для садоводства.

13. Более частные предположения, допущения и ограничительные условия приведены в тексте Отчета.

### *1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ*

Так как цели и задачи данной оценки не предполагают использования ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ) и в силу обязательности применения стандартов, Оценщики при составлении данного отчета применяли федеральные стандарты оценки (ФСО I-VI, ФСО №7), а также стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД».

#### **Федеральные стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года).

Перечисленные федеральные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### *1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ*

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

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

*Оценка* – процедура определения 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.

*Срок полезной службы* представляет собой предполагаемый (ожидаемый) период использования объекта. Срок полезной службы устанавливается посредством условной (приближенной) оценки объекта.

*Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи)* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

*Здания* - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики, мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и прочие объекты недвижимости относятся к зданиям.

*Имущественные права* - совокупность прав пользования, владения и распоряжения объектом оценки или его частью.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Износ* – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства; износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива.

*Корректировки (поправки)* – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

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

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

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

## **1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **1.7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Копия: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 20.08.2020 г.



2. Копия: Справка №23/24 от 10.06.2024

#### *1.7.2. Нормативно-правовые и справочные документы*

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом №200 от «14» апреля 2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г. (с изменениями на 14 апреля 2022 года);
9. Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД».

#### *1.7.3. Монографии и методические материалы*

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998 г., 328 с.
2. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998 г., 221 с.
3. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997 г., 320 с.
4. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбТУ, СПб, 1997 г., 422 с.
5. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.;
6. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
8. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. - 480 с.;
9. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.

#### *1.7.4. Открытые источники информации*

1. Данные из сети Internet.

### *1.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ*

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объектов оценки.

г) осмотр объекта оценки

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

**Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода - затратный, сравнительный и доходный. Обоснование применения того или иного подхода для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.** При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

**Составление и передача Заказчику отчета об оценке.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник 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. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

По данным документов, предоставленных Заказчиком, Оцениваемый земельный участок на дату оценки принадлежит на праве общей совместной собственности Мухаметгаяновой Светлане Дмитриевне и Мухаметгаянову Хамидьян Хамзиевичу.

Рассматриваемый объект недвижимости может выступать в качестве объектов гражданского оборота.

Согласно заданию на оценку оценке подлежит право собственности без учета ограничений (обременений) права.

### 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОКРУЖЕНИЯ

#### 2.2.1. Местонахождение объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в г. Кировград.

Кировград (до конца 1935 года Калата) - город областного подчинения в Свердловской области России, административный центр Кировградского городского округа, центр металлургического производства.

Кировград раскинулся на восточном склоне Среднего Урала, к востоку от горного хребта Весёлые горы и к северу от Бунарского хребта, в Тагило-Нейвинском междуречье. Город расположен к северо-западу от Екатеринбурга, к югу от Нижнего Тагила и к юго-западу от Невьянска.

Южнее Кировграда протекает малая река Калата, давшая городу первоначальное название. Юго-восточнее Кировграда она впадает в Чигирское озеро. В северной части города, через жилой район Копотино, протекает малая река Южная Шуралка. В северо-восточной части Кировграда на речке образован городской пруд. Обе реки относятся к бассейну Нейвы.

С точки зрения административно-территориального устройства Свердловской области, Кировград является городом областного подчинения. Он не входит в состав районов и вместе с 10-ю подчинёнными городу населёнными пунктами образует административно-территориальную единицу 2-го уровня — город Кировград. До получения статуса города областного значения вместе с подчинёнными ему землями и поселениями Кировград входил в состав Кировградского района, административным центром которого был соседний город Невьянск. После потери территорий Кировграда и других поселений район был переименован в Невьянский.

С точки зрения муниципального устройства, Кировград является административным центром муниципального образования, в состав которого входят ещё 7 населённых пунктов сельского типа, — Кировградского городского округа. В состав данного образования не вошёл город Верхний Тагил, вместе с двумя посёлками образовавший независимое муниципальное образование.

В составе данных территориальных образований Кировград входит в состав Горнозаводского управленческого округа, административным центром которого является город Нижний Тагил.

Предприятия:

- Производство полиметаллов — АО «Уралэлектромедь»
- Кировградский завод твёрдых сплавов (запущен в 1942 году)
- Кировградский завод промышленных смесей (основан в 1994 году)

Социальная сфера:

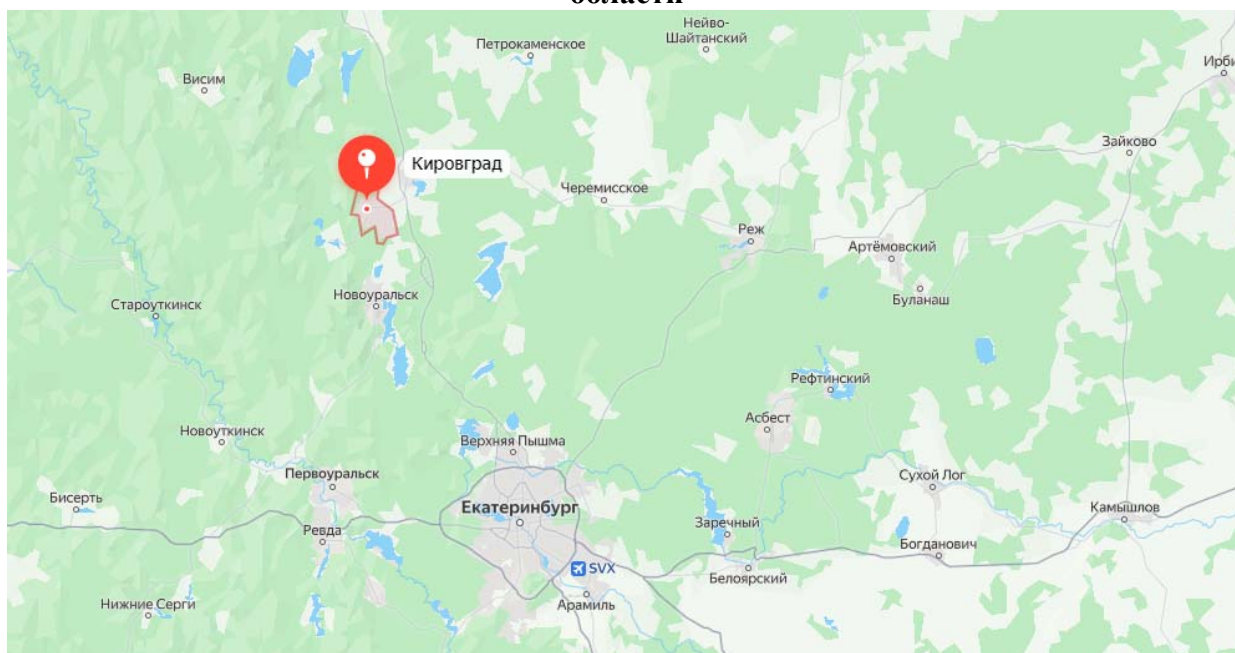
В Кировграде расположены следующие учреждения образования, культуры и религии, спорта и туризма:

- Кировградский филиал Уральского государственного колледжа им. И. И. Ползунова,
- Кировградский техникум ПТС,
- три общеобразовательных школы,
- детская музыкальная школа,
- детская художественная школа,
- детско-юношеская спортивная школа,
- храм Владимирской иконы Богоматери,
- храм Амвросия Оптинского (архитектор Симиненко),
- горнолыжный комплекс «Гора Ежовая» (в окрестностях),
- дирекция Висимского заповедника.

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировград>*

Местоположение г. Кировград на территории Свердловской области, приведено на рисунке 1.

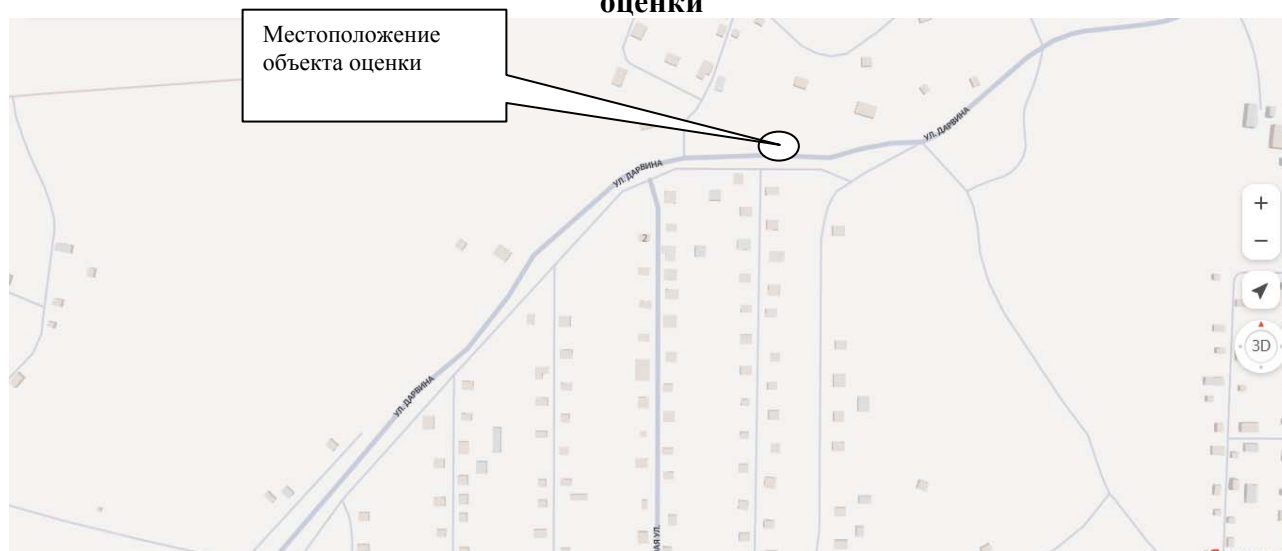
**Рисунок 1. Местоположение г. Кировграда на территории Свердловской области**



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

Расположение объекта оценки на территории населенного пункта показано на рисунке ниже.

**Рисунок 2. Местоположение объекта оценки**



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

### 2.2.2. Описание объекта оценки

Подробное описание оцениваемых объектов приведено на основании документов, предоставленных Заказчиком (Приводятся в разделе 1.7 настоящего отчета.), и представлено в таблицах ниже. В соответствии с пунктом 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Оценщиком, в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, должны быть указаны реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки на праве собственности и балансовая стоимость объекта. Оцениваемый земельный участок принадлежит на праве общей совместной собственности физическим лицам, ввиду этого реквизиты и балансовая стоимость не приводятся. На оцениваемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства площадью 36 кв. м. Объект незавершенного строительства не зарегистрирован, правоустанавливающие документы не оформлены. По данным Заказчика объект недвижимости, расположенный на участке, на дату оценки находится в аварийном состоянии. Ввиду того, что права на объект недвижимости, расположенный на оцениваемом участке, не оформлены, техническая документация и правоустанавливающие документы отсутствуют, информация о возможности постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и его дальнейшем использовании, учитывая состояние объекта, у Оценщика отсутствует, участок оценивается как условно-свободный с учетом его текущего разрешенного использования - для садоводства.

Таблица 1

Описание земельного участка с кадастровым номером 66:49:0503030:202

Параметры	Значение параметров
Адрес	Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для садоводства
Фактическое использование	по назначению
Кадастровый (условный) номер	66:49:0503030:202
Общая площадь земельного участка, кв.м.	631
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Вид права	Общая совместная собственность
Кадастровая стоимость, рублей	44 580,15
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	70,65
Наличие коммуникаций	электричество
Внешнее благоустройство:	
Подъездная дорога	Асфальт
Рельеф участка	Спокойный, ровный

**Рисунок 3. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте**

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">66:49:0503030:202</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">66:49:0503030</a>
Адрес:	обл. Свердловская, г. Кировград, СНТ Заря, участок № 183
Площадь декларированная:	631 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	44 580,15 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	10.01.2023
дата применения:	01.01.2023

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

**Рисунок 4. Расположение земельного участка на карте градостроительного зонирования**

Источник информации:

<https://kirovgrad.midural.ru/uploads/file/arch/PZZ/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%2029112023.jpg>

Оцениваемый земельный участок согласно градостроительным регламентам расположен в зоне СХ-2 – «Зона коллективных садов».

Зона коллективных садов и садово-огородных участков СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также для отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования:**

- ведение садоводства;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- коммунальное обслуживание;
- водные объекты (противопожарные водоемы, резервуары)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- служебные гаражи;
- спорт

**Условно разрешенные виды использования:**

- ветеринарное обслуживание.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

*2.2.3. Фотографии объекта оценки*

Согласно п. 5 ФСО №7 необходимо провести осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. Фотографии предоставлены Заказчиком, осмотр не проводился. Фотографии представлены ниже.

*Фотографии объектов оценки*





### 2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

Согласно п. 13 ФСО №7: "Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано".

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

**Физическая возможность (осуществимость)** — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая целесообразность (выгодность)** — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность (эффективность)** — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Учитывая цель оценки, целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, его ближайшее окружение, Оценщик пришел к выводу о том, что, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка, с точки зрения физической возможности, финансовой оправданности, максимальной продуктивности, юридической разрешенности, а также в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, является его текущее разрешенное использование.



### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

#### *3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ*

##### *3.1.1. О текущей ценовой ситуации на 17 апреля 2024 года<sup>1</sup>*

За неделю с 9 по 15 апреля 2024 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,12%, год к году темпы роста цен составили 7,83% г/г.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе рост цен замедлился до 0,10%. Возобновилось удешевление плодоовощной продукции (-0,16%), снизились темпы роста цен на остальные продукты питания.

В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен отсутствовал (0,00%): возобновилось снижение цен на легковые автомобили и электро- и бытовые приборы.

В секторе услуг темпы роста цен составили 0,28% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 9 по 15 апреля

1. За неделю с 9 по 15 апреля 2024 года инфляция замедлилась до 0,12%, год к году темпы роста цен составили 7,83% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,10%. Возобновилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,16%): подешевели помидоры, ускорилось снижение цен на огурцы. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,12%. Ускорилось удешевление мяса птицы, снизились цены на свинину, яйца, макаронные и крупяные изделия, замедлился рост цен на баранину, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию, а также сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены не изменились (0,00%). Снизились цены на легковые автомобили (-0,05%), высоким темпом возобновилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,38%). Значительно замедлился рост цен на медикаменты (до 0,05%), темпы роста цен на строительные материалы также снизились. На бензин и дизель на отчетной неделе цены изменились на 0,26% и 0,16% соответственно.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 0,28%. На авиабилеты на внутренние рейсы цены изменились на 3,92%. Рост цен на наблюдаемые бытовые услуги замедлился до 0,24%.

5. В период с 9 по 15 апреля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 2,4% (+0,4% недель ранее). В годовом выражении в апреле продовольственные товары подешевели на 8,9% г/г. После роста недель ранее снизились котировки на пшеницу в США (-1,1%) и Франции (-0,8%), соевые бобы (-1,4%) и пальмовое масло (-7,9%). Продолжили сокращаться цены на белый сахар (-3,0%), сахар-сырец (-6,8%), соевое масло (-4,5%) и говядину (-0,6%). Сохранился рост котировок свинины (+4,1%). Стабилизировались цены на кукурузу.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,2% (-6,0% недель ранее) за счет уменьшения стоимости смешанных удобрений (-3,0%).

<sup>1</sup> [https://economy.gov.ru/material/file/2c17e9e022484e746d9425212dd4503d/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_17\\_aprelya\\_2024\\_goda.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/2c17e9e022484e746d9425212dd4503d/o_tekushchey_cenovoy_situacii_17_aprelya_2024_goda.pdf)

После сокращения недель ранее подорожали азотные удобрения (+0,6%). В годовом выражении в апреле удобрения подешевели на 10,4% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 2,2% (-0,4% недель ранее) в связи с ростом стоимости железной руды (+5,0%), металлолома (+1,4%), арматуры (+0,6%) и металлического проката (+1,6%). В годовом выражении в апреле цены на черные металлы продемонстрировали сокращение на 12,7% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены увеличились на 1,2% (+4,3% недель ранее) за счет роста стоимости алюминия (+3,9%) и меди (+1,7%). После роста недель ранее подешевел никель (-2,0%). В годовом выражении в апреле цены на цветные металлы снизились на 5,5% г/г.

### *3.1.2. О текущей ситуации в российской экономике. Февраль 2024 года<sup>2</sup>*

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

2. Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее.

Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе. С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

3. По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

4. Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

5. Объём оптовой торговли в феврале вырос на +19,8% г/г (+9,1% г/г в январе), уровень двухлетней давности превышен на +1,8% после -1,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в феврале 2024 года выросли на +1,8% м/м SA.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

7. В феврале 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после -1,3% г/г в январе, к февралю 2022 года – рост на +3,9% (-2,9% г/г в январе). Без трубопроводного транспорта в феврале снижение грузооборота замедлилось до -2,5% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее, к февралю 2022 года рост на +3,1% (после спада на -3,2% в январе).

8. Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов.

<sup>2</sup> [https://economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_fevral\\_2024\\_goda.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2024_goda.pdf)

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA.

Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA.

Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA.

Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

9. Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года. В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года).

В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

### *3.1.3. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в в январе – феврале 2024 года<sup>3</sup>*

#### **Промышленность**

В январе – феврале 2024 года **индекс промышленного производства**, по данным Свердловскстата, составил **102,7%** к уровню января – февраля 2023 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – феврале 2024 года к уровню января – февраля 2023 года составили:

обрабатывающие производства – 103,9%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,5%,

добыча полезных ископаемых – 101,1%

**Значительный рост физических объемов** производства наблюдался в деревообработке – на 32,5% к уровню января – февраля 2023 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 29,2%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 18,4%, прочих готовых изделий – на 18,3%, химических веществ и химических продуктов – на 16,2%, бумаги и бумажных изделий – на 16,1%, пищевых продуктов – на 14,3%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 11,2%.

<sup>3</sup> <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-fevrale-2024-goda>

В металлургическом производстве индекс производства составил 97,6% к уровню января – февраля 2023 года.

**Объем отгруженной промышленной продукции** по полному кругу организаций Свердловской области в январе – феврале 2024 года составил 578,1 млрд. рублей, или **119,8%** к уровню января – февраля 2023 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 477,4 млрд. рублей, или 122,7% к уровню января – февраля 2023 года в действующих ценах,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 61,1 млрд. рублей, или 94,4%, добыча полезных ископаемых – 20,4 млрд. рублей, или 131,6%.

#### **Строительство**

**Объем работ, выполненных собственными силами** по виду деятельности «строительство», в январе – феврале 2024 года составил 56,1 млрд. рублей, или **138,1%** к уровню января-февраля 2023 года в сопоставимых ценах.

#### **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе – феврале 2024 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью 788,4 тыс. кв. метров, или **157,8%** к уровню января – февраля 2023 года

**Индивидуальными застройщиками** построено 629,1 тыс. кв. метров введенного жилья (79,8% от общего объема введенного жилья), или **205,5%** к уровню января – февраля 2023 года.

#### **Автомобильный транспорт**

**Грузооборот автомобильного транспорта** (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2024 года составил 1396,1 млн. тонно-км, или **127,9%** к уровню января-февраля 2023 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2024 года перевезено 5,5 млн. тонн грузов, или 128,8% к уровню января-февраля 2023 года.

#### **Потребительский рынок**

**Оборот розничной торговли** в Свердловской области в январе – феврале 2024 года составил, по данным Свердловскстата, 240,4 млрд. рублей, или **109,1%** к уровню января – февраля 2023 года в сопоставимых ценах

**Объем продаж пищевых продуктов**, включая напитки, и табачных изделий увеличился **на 11%** в сопоставимых ценах к уровню января – февраля 2023 года и составил 114,3 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров увеличился на 7,5% и составил 126,1 млрд. рублей.

**Оборот общественного питания** в январе – феврале 2024 года сложился в сумме 16,8 млрд. рублей, что составляет **103,7%** к уровню января – февраля 2023 года в сопоставимых ценах.

#### **Рынок труда**

Ситуация на рынке труда остается стабильной. **Численность безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 марта 2024 года составила **11 060 человек** (на 01.03.2023 – 15 796 человек).

**Уровень регистрируемой безработицы** на 1 марта 2024 года составил 0,53%, что ниже аналогичного показателя на 01.03.2023 (0,75%).

#### **Инвестиции в основной капитал**

В январе – декабре 2023 года **объем инвестиций в основной капитал** по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 720,4 млрд. рублей, или **116,1%** к уровню января – декабря 2022 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 71,4% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (514,5 млрд. рублей), или 128% к уровню января – декабря 2022 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 39,3%, или 202,3 млрд. рублей.

### Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе 2024 года, по оперативным данным, **получен положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере 29,4 млрд. рублей.

**Прибыль прибыльных** крупных и средних организаций в январе 2024 года составила 56 млрд. рублей, или **88%** к уровню января 2023 года.

По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января 2023 года, среди них: строительство (в 3,5 раза), водоснабжение (в 3,4 раза), производство прочих готовых изделий (в 2,6 раза), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки (в 2,5 раза), производство электрического оборудования (в 2,3 раза), производство пищевых продуктов (в 1,8 раза), добыча полезных ископаемых (в 1,6 раза).

### Заработная плата

В январе 2024 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 67 244 рубля, что в **номинальном выражении на 18,5% выше уровня января 2023 года**. Реальная заработная плата сложилась в размере 110,2% к уровню января 2023 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 74 531 рубль.

**Высокий уровень оплаты труда** отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в металлургическом производстве (на 38%), в производстве машин и оборудования (на 30%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 26%), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 25%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 21%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 20%), в производстве электрооборудования (на 16%), в добыче полезных ископаемых (на 14%).

**Наиболее высокие темпы роста** среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки (141,2% к уровню января 2023 года), производству бумаги и бумажных изделий (139,6%), по производству резиновых и пластмассовых изделий (138,4%), по производству машин и оборудования (133,7%), по производству строительных материалов (130,9%), в операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлению услуг (128,6%), по производству прочих транспортных средств и оборудования (127,2%), по производству химических веществ и химических продуктов (127,1%), по производству пищевых продуктов и в строительстве (123,1%), в оптовой и розничной торговле (123,0%), по производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (122,3%).

### Демографическая ситуация

**Численность постоянного населения** Свердловской области на 1 января 2024 года составила **4222,7 тыс. человек** (на 01.01.2023 – 4239,2 тыс. чел.).

В январе 2024 года:

– родилось 3194 человека, или 99,3% к уровню января 2023 года (в январе 2023 года родилось 3216 человек);

– умерло 5980 человек, или 104% к уровню января 2023 года (в январе 2023 года умерло 5748 человек).

Естественная убыль населения составила 2786 человек (в январе 2023 года – 2532 человека).

За январь 2024 года миграционный прирост составил 160 человек (в январе 2023 года – 213 человек).

### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка - для садоводства, согласно градостроительным регламентам оцениваемый земельный участок расположен в зоне СХ-2.

Учитывая разрешенное использование земельного участка, местоположение, а также его фактическое использование, Оценщик считает целесообразным отнести данный земельный участок к сегменту рынка земельных участков для ведения садоводства и огородничества.

Анализ фактических данных о ценах предложения проводился по земельным участкам для ведения садоводства и огородничества, расположенным в г. Кировград Свердловской области.

### 3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН

#### Анализ рынка земельных участков под жилую застройку в Свердловской области

На дату оценки, Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков для ведения садоводства и огородничества, расположенных в г. Кировград Свердловской области.

Оценщиком на дату оценки было выявлено 5 предложений по продаже земельных участков для ведения садоводства и огородничества, расположенных в г. Кировград Свердловской области.

Выявленные на дату оценки (10.06.2024 г.) предложения приведены в таблице ниже.

Таблица 2

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Разрешенное использование	Источник
1	Свердловская область, г Кировград, СНТ Заря	1 000	200 000	200	для садоводства	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/300670388/">https://dom.mirkvartir.ru/300670388/</a>
2	Свердловская обл, г Кировград, Садоводческое товарищество "Андреевский - II"	1 205	55 000	46	для коллективного садоводства	<a href="https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_3627895545">https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_3627895545</a>
3	обл. Свердловская, г. Кировград, СНТ Кедр, участок № 124	330	100 000	303	для садоводства	<a href="https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/">https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/</a>
4	Свердловская обл., Кировградский г.о., Кировград, СНТ Заря	600	215 000	358	садоводство	<a href="https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3550547247">https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3550547247</a>
5	Свердловская область, снт. СНТ Спутник	500	120 000	240	садоводство	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/321705635/">https://dom.mirkvartir.ru/321705635/</a>
	<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>			<b>46</b>		
	<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>			<b>358</b>		

Диапазон цен на земельные участки для ведения садоводства и огородничества, расположенные в г. Кировград Свердловской области, от 46 до 358 руб./кв. м. Цены продаж имеют разброс, что связано с отличием в объеме передаваемых прав, разной площади, состоянии и других характеристик. Так же, цена 1 кв. м не скорректирована на возможность торга.

### 3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- *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;*
- *Площадь объекта недвижимости;*
- *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.*

#### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

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

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

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

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

### **4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.



Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

#### **5. Вид использования и (или) зонирование.**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

#### **6. Местоположение объекта.**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

#### **7. Площадь объекта недвижимости.**

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

## **8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «*свойства земельного участка*» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «*состояние объектов капитального строительства*» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «*качество произведенной в объекте недвижимости отделки*» связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене. В настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

- **ECONOM** (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;
- **STANDART** (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;
- **PREMIUM** (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «*соотношение площади земельного участка и площади его застройки*» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

## **9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).**

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

## **10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,  
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.*

### *3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА*

Анализ рынка недвижимости, рассматриваемого в данном Отчете сегмента рынка, дал следующие результаты:

Оцениваемый земельный участок относится к сегменту рынка земельных участков для ведения садоводства и огородничества, расположенных в г. Кировград Свердловской области. Оценщиком на дату оценки было выявлено 5 предложений по продаже земельных участков для ведения садоводства и огородничества, расположенных в г. Кировград Свердловской области. Диапазон цен на земельные участки для ведения садоводства и огородничества, расположенные в г. Кировград Свердловской области, от 46 до 358 руб./кв. м. Цены продаж имеют разброс, что связано с отличием в объеме передаваемых прав, разной площади, состоянии и других характеристик. Так же, цена 1 кв. м не скорректирована на возможность торга.

## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

### 4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**Стоимость воспроизводства** объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения** объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав собственности земельных участков применен не был.

### 4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

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

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

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

Для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира, один коттедж и т. д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения. В результате анализа Оценщик выбрал единицу сравнения - 1 кв. м площади земельных участков, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ.

В целях расчета рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж из имеющихся на дату проведения оценки предложений о продаже участков были выбраны объекты, соответствующие критериям:

1. Категория земель – земли населенных пунктов.
2. Месторасположение – г. Кировград Свердловской области.
3. Разрешенное для ведения садоводства и огородничества.
4. Земельный участок свободный от строений.

Выбор объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 3

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Разрешенное использование	Источник	Обоснование
1	Свердловская область, г Кировград, СНТ Заря	1 000	200 000	200	для садоводства	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/300670388/">https://dom.mirkvartir.ru/300670388/</a>	Выбран в качестве аналога
2	Свердловская обл, г Кировград, Садоводческое товарищество "Андреевский - II"	1 205	55 000	46	для коллективного садоводства	<a href="https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_3627895545">https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_3627895545</a>	Имеет категорию земель – «Земли сельскохозяйственного назначения», исключен из расчета

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Разрешенное использование	Источник	Обоснование
3	обл. Свердловская, г. Кировград, СНТ Кедр, участок № 124	330	100 000	303	для садоводства	<a href="https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/">https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/</a>	Выбран в качестве аналога
4	Свердловская обл., Кировградский г.о., Кировград, СНТ Заря	600	215 000	358	садоводство	<a href="https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3550547247">https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3550547247</a>	На участке имеется летний дом, исключен из расчета
5	Свердловская область, снт. СНТ Спутник	500	120 000	240	садоводство	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/321705635/">https://dom.mirkvartir.ru/321705635/</a>	На участке имеется летний дом, исключен из расчета

Для расчета рыночной стоимости в качестве объектов-аналогов были отобраны предложения №№1 и 3.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в нижеследующую таблицу для расчета стоимости объектов оценки.

Таблица 4

Параметры	Аналог 1	Аналог 2
Источник информации	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/300670388/">https://dom.mirkvartir.ru/300670388/</a>	<a href="https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/">https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности
Цена, рублей	200 000	100 000
Общая площадь участка, кв. м*	1000	330
Цена, руб./кв. м	200	303
Место расположения	Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря	обл. Свердловская, г. Кировград, СНТ Кедр, участок № 124
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Дата действия цены	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	для садоводства	для садоводства
Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество

### Описание и расчет поправок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между сопоставимыми объектами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю сопоставимых объектов превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю сопоставимый объект ему уступает.

В связи с тем, что согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, стр.253 земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений, отнесены к классу земельных участков под ИЖС, Оценщик считает возможным использовать исследования влияния факторов на цены земельных участков для индивидуальной жилой застройки (ИЖС).

**Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Оцениваемое имущественное право на земельный участок – право собственности. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку все объекты-аналоги продаются на правах собственности. Поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)** учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)** учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на дату** учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Все предложения по продаже объектов-аналогов были актуальны и выявлены по состоянию на дату оценки, поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на тип цены (на уторгование)** Рынок недвижимости, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта недвижимости были использованы цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, скидка на торг при совершении сделок с земельными участками под офисно-торговую застройку на активных рынках составляет в среднем 10,2%, следовательно, коэффициент корректировки составит 0,898.

## 12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 121

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

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, предназначены для ведения садоводства, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на местоположение** учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Корректировка равна 1, поскольку объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению.

### **Поправка на масштаб.**

При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Величина поправки на величину площади была рассчитана на основании зависимости по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород:

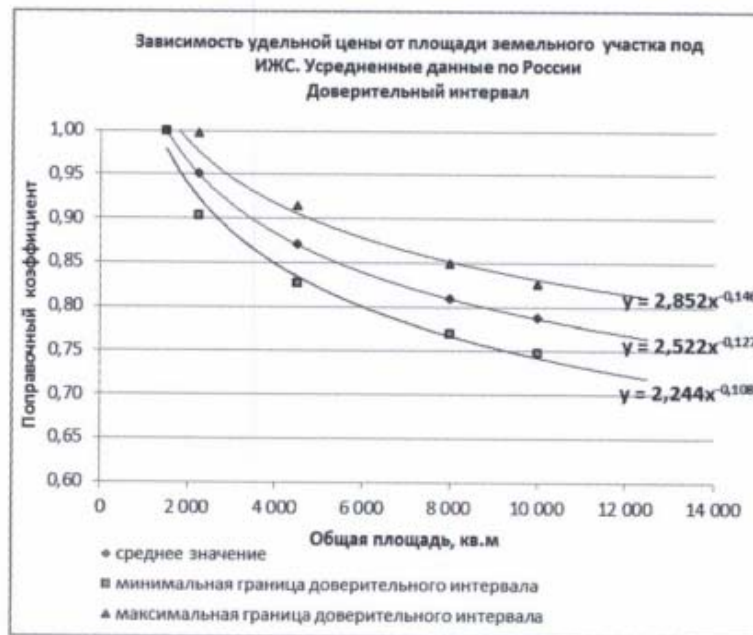


Рис. 21

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

Оценщик счел возможным рассчитать коэффициент корректировки по среднему значению по следующей формуле:

$$K_{п} = (S_{оо}/S_{оА})^{-0,127}$$

где:

$K_{п}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$S_{оо}$  – площадь Объекта оценки;

$S_{оА}$  – площадь объекта-аналога.

**Поправка на наличие инфраструктуры** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Аналоги сходны с оцениваемым объектом по уровню оснащённости объектами инженерной инфраструктуры, поэтому корректировка по данному показателю для них не требуется, принята равной 1.

**Весовые коэффициенты** присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:



$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где

$d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  – количество внесенных поправок к цене  $i$ -того аналога;

$n$  – количество аналогов, всего.

Стоимость сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам. Результаты расчетов представлены в таблице ниже.

Таблица 5

*Расчет рыночной стоимости земельного участка*

<i>Параметры</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>
Источник информации		<a href="https://dom.mirkvartir.ru/300670388/">https://dom.mirkvartir.ru/300670388/</a>	<a href="https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/">https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kv_m_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание	Земли населенных пунктов	для садоводства	для садоводства
Цена, рублей		200 000	100 000
Общая площадь участка, кв.м	631	1 000	330
Место расположения	Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок № 183	Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря	обл. Свердловская, г. Кировград, СНТ Кедр, участок № 124
Объем передаваемых прав	Собственность	Право собственности	Право собственности
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>200 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>200 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Поправочный коэффициент на условия продажи		1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей без НДС</i>		<i>200 000</i>	<i>100 000</i>
Дата действия цены	10.06.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>200 000</i>	<i>100 000</i>
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,907	0,907
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>181 400</i>	<i>90 700</i>
<i>Цена за 1 кв.м, рублей</i>		<i>181</i>	<i>275</i>
<i>Вид использования</i>	<i>для садоводства</i>	<i>для садоводства</i>	<i>для садоводства</i>
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>181</i>	<i>275</i>

<i>Параметры</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		181	275
Поправка на масштаб		1,060	0,921
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		192	253
Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество	Электричество
Поправка на развитость инфраструктуры		1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		192	253
<i>Коэффициент вариации, %*</i>		19,30%	
<i>Кол-во корректировок</i>		2	2
Весовые коэффициенты		0,500	0,500
Значение, рублей		96	127
<b>Стоимость за 1 кв.м земельного участка, определенная сравнительным подходом, рублей</b>	<b>223</b>		
<b>Стоимость прав на земельный участок сравнительным подходом, рублей</b>	<b>140 713</b>		

*\*В статистической практике наиболее часто применяется коэффициент вариации. Он используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (<http://www.hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/part-006.htm>).*

Таким образом, стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, составляет на дату оценки:

**140 713 рубля.**

### 4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Расчет величины стоимости недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру расчета стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

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, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Для рассматриваемой ситуации наилучшим образом подходит метод остатка, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков отрывочны и недостоверны, метод предполагаемого использования для объектов трудно применим в силу трудностей

прогнозирования доходов и расходов от объекта недвижимости, это же замечание ограничивает применение и метода остатка для земли.

Учитывая все вышеизложенное, доходный подход к оценке рассматриваемого земельного участка не был применен.

#### 4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в таблице ниже.

Таблица 6

<i>Наименование</i>	<i>Затратный подход, рублей</i>	<i>Сравнительный подход, рублей</i>	<i>Доходный подход, рублей</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости, рублей</i>
Земельный участок площадью 631 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183. Кадастровый номер 66:49:0503030:202.	Не применялся	140 713	Не применялся	140 713
<b><i>Итого:</i></b>				<b><i>140 713</i></b>

## 5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:49:0503030:202, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кировград, СНТ Заря, участок №183, составляет на дату оценки:

**140 713 (Сто сорок тысяч семьсот тринадцать) рублей.**

Оценщик



И.С. Кропотухина

дата составления отчета:  
«03» июля 2024 г.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

*Приложение 1*  
*Копии документов, устанавливающие*  
*количественные и качественные характеристики объекта оценки,*  
*переданные заказчиком.*

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области**  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Всего листов выписки: 3
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
20 августа 2020г.	66:49-0503030:202	
Кадастровый номер:	66:49-0503030	
Номер кадастрового квартала:	29.03.1993	
Дата присвоения кадастрового номера:	-	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	обл. Свердловская, г. Кировград, СНТ Заря, участок № 183	
Адрес (местоположение):	631	
Площадь, м2:	215606.39	
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов	
Категория земель:	для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества	
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.	
Особые отметки:	Мухаметзянова Светлана Дмитриевна	
Получатель выписки:		



*Дмитрий Савельев*

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>Дмитрий Савельев</i>	КОМПА Е. А.

М.П.

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
20 августа 2020г.	Кадастровый номер: 66:49:0503030:202

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мухаметзянова Светлана Дмитриевна, 05.10.1956, г. Джезказган, Российская Федерация, СНИЛС 013-028-392 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 05 №221047, выдан 19.11.2004, Кировградским ГОВД Свердловской области Свердловская обл., г. Кировград, ул. Свердловая, д. 66, кв. 35
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 66:49:0503030:202-66/116/2020-5 20.08.2020 09:48:09
3	Документы-основания	3.1	Договор, Выдан 18.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



*Уважаемые!*  
*Светлана Комча*

полное наименование должности	полное наименование, фамилия
	КОМЧА Е. А.
	М.П.



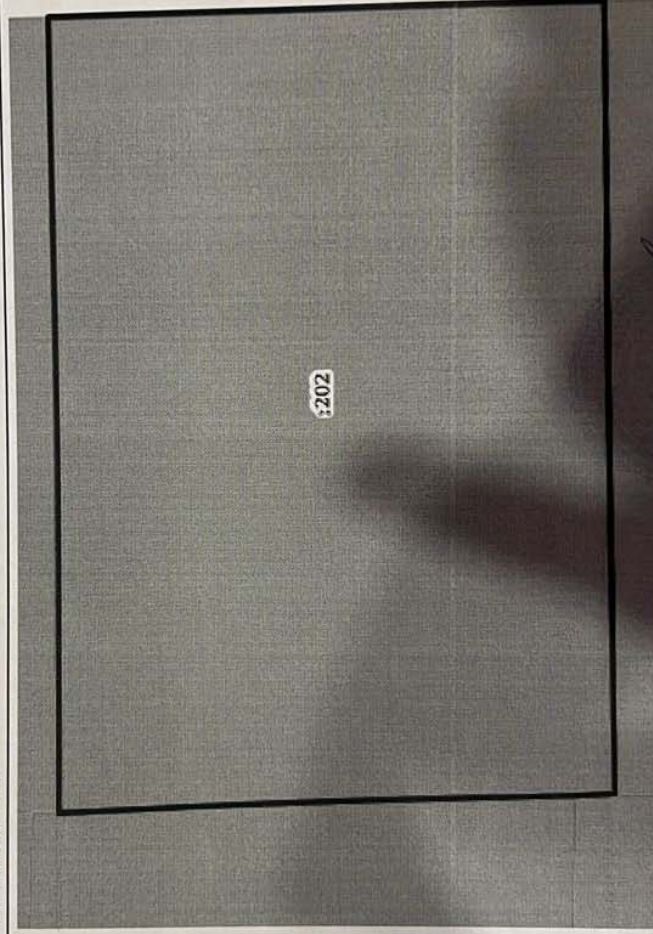
Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 3	Всего листов выписки: 3
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
20 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	66:49:0503030:202

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200	Условные обозначения:
<i>Иванов Иван Иванович</i>	<i>[Signature]</i>
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	КОШКА В.А.
	М.П.

**МУХАМЕТГАЯНОВА СВЕТЛАНА ДМИТРИЕВНА**  
**ПРОЦЕДУРА РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНИНА**

Адрес должника: Свердловская область, г. Кировград, ул. Свердлова, д. 66, кв. 35  
Адрес для почтовых отправлений финансового управляющего: 620000, г. Екатеринбург, почтамт, а/я - 529,  
с пометкой «Финансовому управляющему Мухаметгаяновой С.Д. – Звонаревой А.С.»  
E-mail: azvonareva@list.ru Тел.: /343/ 287-93-36

№ *23/24*  
от 10.06.2024

ООО «Фирма «ЭКСИН»

**Справка**

На земельном участке (кадастровый номер 66:49:0503030:202), принадлежащем Мухаметгаяновой Светлане Дмитриевне, расположен объект, незавершенный строительством:

Площадь объекта – 36м<sup>2</sup>

Строительный объем объекта - 100,8 куб.м.

Материал стен объекта - кирпич.

**Финансовый управляющий**  
**Мухаметгаяновой С.Д.**



**А.С. Звонарева**

*Приложение 2*  
*Информация об аналогах.*

## Предложения по продаже земельных участков

### Предложение №1


[dom.mirkvartir.ru/300670388/](https://dom.mirkvartir.ru/300670388/)




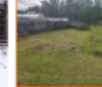


САЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАНЕЛЬ

📍 Свердловская область > 📍 снт. СНТ Заря

### Продажа участка, 10 соток ❤

🔒 📷 🔄 📄 📞 📧 📧 📧  
размещено 05.04.23 в 18:16, обновлено 21.05.24 в 22:49




200 000 ₽ 20 000 ₽/сот.


📄 [Следить за ценой](#)

Продавец



**Агент**  
Частное лицо  
 7 797 330 объявлений

📞 ПОЗВОНИТЬ



**Subaru Stella с пробегом на Авто.ру**  
Каталог объявлений Subaru!  
 Новые предложения продажи автомобилей каждую минуту.


Авто до 300 тыс. >

Авто до 500 тыс. >


Авто до 1 млн. >

Авто до 3 млн. >

Узнать больше



**740 000 ₽**  
2-к дом 64 кв. м, садоводческое некоммерческое...



**1 650 000 ₽**  
2-к дом 30 кв. м, коллективный сад № 52, 104

10 соток  
площадь участка

200 000 ₽  
стоимость

Свердловская область, снт. СНТ Заря

Сад Заря, 10 соток. Есть своё место для машины. Все вопросы по телефону.

<https://dom.mirkvartir.ru/300670388/>

44

## Предложение №2

avito.ru/kirovgrad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_snt\_dnp\_3627895545

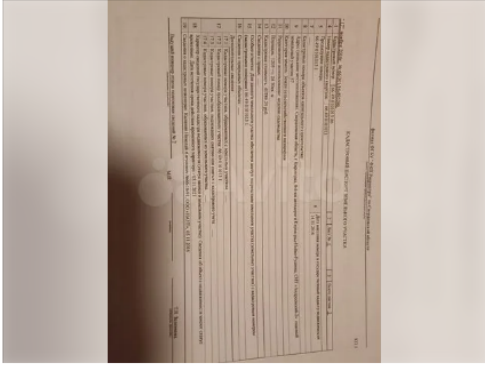
Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

55 000 ₽  
4 583 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 994 500-93-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

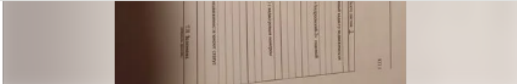
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анна Ладыгина  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018

Подписаться на продавца

avito.ru/kirovgrad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_snt\_dnp\_3627895545



55 000 ₽  
4 583 ₽ за сотку

8 994 500-93-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анна Ладыгина  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018


Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 8 км

### Расположение

Свердловская обл., Кировградский г.о., садовые участки Андреевский-2 [Скрыть карту](#)



### Описание

В собственности более пяти лет. Один собственник.

№ 3627895545 · 8 июня в 08:38 · 346 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot\\_snt\\_dnp\\_3627895545](https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_3627895545)

## Предложение №3

→ [sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya\\_sh\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_330\\_kvm\\_ploschadyu\\_33\\_sotok\\_sverdlovskaya\\_kirovgradskiy\\_kirovgrad\\_kedr\\_6916923409/](https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kvm_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/) 🔍 ☆ 📄 📱

### Продаем землю с/х назначения, 3.3 сотки, Кировград

100 000 ₽ цена за сотку  
30 303 ₽

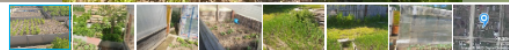
г. Кировград  
полный адрес

★ Добавить в избранное



5 января 👁 86 (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:59

👍 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



Пользователь  
Собственник  
**+7 (958) 489-48-76**  
[Показать телефон](#)

ЦБ РФ  
USD 67.3 ₽ 1.55 ₽ ▲  
EUR 93.96 ₽ 1.54 ₽ ▲  
BITCOIN  
BTC 5486467 ₽ 195666 ₽ ▲

#### С/Х назначения в продаже

Цена:	100 000 ₽	Площадь участка:	3.3 сотки
Цена за сотку:	30 303 ₽	Дата публикации:	5 января
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:59
Тип объявления:	вторичка	ID:	691-692-340-9

#### Описание

Садовый участок в садовом товариществе «Кедр». Участок ухожен, есть насаждения, 3 парника, небольшая сарайка. Торг уместен.

[https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya\\_sh\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_330\\_kvm\\_ploschadyu\\_33\\_sotok\\_sverdlovskaya\\_kirovgradskiy\\_kirovgrad\\_kedr\\_6916923409/](https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_330_kvm_ploschadyu_33_sotok_sverdlovskaya_kirovgradskiy_kirovgrad_kedr_6916923409/)

# Предложение №4

avito.ru/kirovgrad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_3550547247


Для бизнеса · Авито Pro · Карьера в Авито · Помощь · Каталоги · Польза · Мои объявления · Ирина · Разместить объявление

**Avito** · Все категории · Поиск по объявлениям · Найти · Кировград

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

## Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное · 📄 Сравнить · 📌 Добавить записку



215 000 ₽  
35 833 ₽ за сотку

8 958 479-11-41

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Есть продать? · Торгу участком? · Когда можно посмотреть?

**Наталья Кузнецова**  
Частное лицо  
На Авито с августа 2016

2 объявления пользователя · Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 6 сот.

**Расположение**  
Свердловская обл., Кировградский г.о., Кировград, СНТ Заря [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Летний водопровод, свет, Торг

№ 3550547247 · 10 июня в 14:49 · 865 просмотров (+1 сегодня) · [Пожаловаться](#)

**Реклама**  
**Рейтинг Рунета**  
Единая стратегия для достижения результата  
Найдите подрядчика Performance-маркетинга Рейтинге Рунета

[https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_snt\\_dnp\\_3550547247](https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3550547247)

# Предложение №5

dom.mirkvartir.ru/321705635/



## Продаю землю, 5 соток

размещено 22.05.24 в 00:24 1

120 000 ₪ 24 000 ₪/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



Частное лицо  
779734 объявлений

ПОЗВОНИТЬ



РЕКЛАМА domclick.ru

800 000 ₪ Дом 20 кв. м, Свердловская область, СНТ	900 000 ₪ Дом 22.1 кв. м, Свердловская область, село
450 000 ₪ Дом 60.1 кв. м, деревня Кузасова, улица	4 900 000 ₪ 4-х дом 12.7 кв. м, Садовая улица деревня
220 000 ₪ Дом 17 кв. м, село Кури, улица Карла	2 500 000 ₪ Дом 66.1 кв. м, Свердловская область, де-

РЕКЛАМА auto.ru

**UAZ 3153 с пробегом на Авто.ру**  
Удобный поиск · Огромный выбор авто · Авто новые и с пробегом

[Узнать больше](#)

5 соток  
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

120 000 ₪  
СТОИМОСТЬ

Свердловская область, снт. СНТ Спутник

Продам садовый участок 5,0 сот. Есть дом, теплица 3\*8 (поликарбонат). В наличии посадки: крыжовник, смородина, малина, виктория, 2 яблони (плодоносят). Централизованная подача воды.

<https://dom.mirkvartir.ru/321705635/>



«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 2» под редакцией  
Лейфера Л.А. Нижний Новгород, стр.253

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



*Приложение 3  
Документы, подтверждающие  
юридический статус Оценщика.*



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» апреля 2015 г.  
Дата включения в реестр членов

№659  
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## **КРОПОТУХИНА ИРИНА СЕРГЕЕВНА**

Свердловская область, г. Верхняя Пышма  
Паспорт 65 11 №047145 выдан Отделением УФМС России  
по Свердловской области в Кировградском районе 06.04.2011 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**



**А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства

21.01.2020 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026303-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Кропотухиной Ирине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.



Россия, 125124, Москва  
 3-я ул. Ямского Поля, дом 2  
 ИНН 6317021441  
 тел.: +7 495 637 66 45  
 факс: +7 495 637 66 49  
[www.amt-insurance.com](http://www.amt-insurance.com)  
[info@amt-insurance.com](mailto:info@amt-insurance.com)

**ПОЛИС № TPL-2400120-96-162  
 от «05» мая 2024г.**

<b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b>	
<b>СТРАХОВЩИК</b>	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») <b>ИНН</b> 6685993767
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО</b>	Оценщик Кропотухина Ирина Сергеевна
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ</b>	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)</b>	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
<b>ФРАНШИЗА</b>	отсутствует безусловная, по каждому страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	<b>Дата начала</b> «01» июня 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу
	<b>Дата окончания</b> «31» мая 2025 г. <b>всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования</b>
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ</b>	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ</b> , в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности <i>Доверенность блн от 16.02.2024г.</i>



Акционерное общество  
«Страховое общество газовый  
промышленности АО «СОГАЗ»  
ИНН 77360/3640, Вулкан Восток Россия  
С/П № 1008, С/П № 1208, С/П № 1208-05  
ОС № 1208-03, ОС № 1208-04, ОС № 1208-05  
Благодарный филиал АО «СОГАЗ»  
АО «ЭКСИН», Екатеринбург  
Благодарный филиал АО «СОГАЗ»  
ул. Рюрика Екатеринбург, 33  
тел./факс: +7(343)356-56-57, +7(343)379-27-30  
E-mail: info@exsin.ru

**ПОЛИС № 1323 PL 0237**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**при осуществлении оценочной деятельности**

г. Екатеринбург 27 декабря 2023 г.

Акционерное общество «Страховое общество газовый промышленности» АО «СОГАЗ», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Генерального директора корпоративных продаж Екатеринбургского филиала АО «СОГАЗ» Сосновских Натальи Павловны, действующего на основании доверенности № Ф13-7023 от 01.02.2023 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСПИТ» (ООО «Фирма «ЭКСПИТ»), в лице директора Дорониной Галины Владимировны, действующего на основании Устава с другой стороны (далее вместе – «Страхователь»), на основании Заявления на страхование от «27» декабря 2023 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

<b>1. Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
<b>2. Выгодоприобретатели</b>	Заказчик, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования и/или владения рыночной, кадастровой или иной стоимостью объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
<b>3. Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является установленный актом взыскания взыскания суду решением арбитражного суда или принятым Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страхователя от страховой выплаты указаны в Разделе 6 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока вышестоящей инстанции, установленного законодательством Российской Федерации.
<b>4. Срок действия договора страхования</b>	4.1. Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2024 г. и действует до 24 часов 00 минут «31» декабря 2024 г. Если в установленном Договором сроку страхования премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
<b>5. Страховая сумма: - размер</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) руб. 00 коп.
<b>6. Лимиты ответственности</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) руб. 00 коп. на каждый страховой случай.
<b>Франшиза (вид, размер)</b>	Безусловная франшиза в размере 100 000,00 (Сто тысяч) руб. 00 коп. на каждый страховой случай.
<b>7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:</b>	27 000,00 (Двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек В единовременном
<b>Период / единовременный взнос</b>	27 000,00 (Двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек подлежат уплате до 24 часов 00 минут «29» декабря 2023 г. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

**8. Страховые выплаты**

в соответствии с Правилами.  
При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса в телефонном формате указаны на сайте Страховщика: www.ogaz.ru.  
8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правила, должны позволить Страховщику квалифицированно выявить событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правила) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов в сведениях, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.  
8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:  
- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;  
- уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.  
Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.  
8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правила) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется постановлением страхового акта, после чего:  
8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения.  
8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение взыскан, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.  
8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию и получению выплаты.  
8.4. При «страховании в эмансипации» страховая выплата производится в рубль по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.  
8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способе осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой он был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

**9. Внесение изменений и прекращение договора страхования**

в соответствии с Правилами

**10. Прочие условия**

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страховой взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору.  
10.1.1. Если в установленном Договором сроку страхования премия (или страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусмотрено его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо

Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».  
а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).  
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут третьего первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.  
Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на оригинале отправки, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.  
При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.  
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении в Договору.  
10.1.2. Если в установленном Договором сроку не была уплачена очередная страховая премия (или при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «г».  
10.1.3. Если в установленном Договором сроку страхования премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «г».  
а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).  
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут третьего первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.  
При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.  
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении в Договору.  
в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.  
г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сращивание) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.  
10.1.4. В случае вступления от Страхователя просроченной страховой премии (пропорционального страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. «а» – «г» п. 10.1.1 и п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.  
10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (пропорционального страхового взноса).  
10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страхователем: по электронной почте на e-mail: info@exsin.ru.  
10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.  
10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование (уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

**11. Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Полиса**

1. «Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вступили в силу с 01 января 2024 г.  
2. Заявление на страхование от «27» декабря 2023 г.  
3. Список оценщиков.  
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединивших страховые организации.

<b>Страхователь</b> Правила вступили в силу ООО «Фирма «ЭКСПИТ» Адрес места нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 916 Почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 916 ИНН 6660087626 КПП 667101001 ОГРН 1026604943265 Р/счет 40702810316540092706 УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Екатеринбург к/с 30101810500000000674 БИК 046577674 тел./факс: (343) 356-73-37	<b>Страховщик</b> АО «СОГАЗ» Адрес места нахождения: 107078, г. Москва, проспект Александра Сельского, д.10. Екатеринбургский филиал Адрес места нахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул. Р. Довженко, 35 ОГРН 1027739820921 ИНН 7736035485 Р/с 40701810399010130001 Банк: Центральный филиал АО «Россия» в г. Москва К/с 30101810400000000132 БИК 044599132 Код по ОКЕД 65.12 Код по ОКПО 39937734
--	--

Директор ООО «Фирма «ЭКСПИТ» Т.М. Дорониной (подпись)

Главный менеджер отдела корпоративных продаж Екатеринбургского филиала АО «СОГАЗ» И.П. Сосновских (подпись)

М.П. ООО «Фирма «ЭКСПИТ»

М.П. АО «СОГАЗ»