

«УТВЕРЖДАЮ»



ООО «Агентство оценки и консалтинга»
Генеральный директор
С.В. Аюшеева
С.В. Аюшеева
04 февраля 2021 г.

ОТЧЕТ №104-02/21

об оценке рыночной стоимости 1/3 доли земельного участка с кадастровым номером 14:33:003003:252, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара

Дата оценки – 04 февраля 2021 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Мансурова Мария Константиновна

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и консалтинга»

**г. ЯКУТСК
2021 г.**



Отчет №104-02/21 об оценке рыночной стоимости 1/3 доли земельного участка с кадастровым номером 14:33:003003:252, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара



ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №70-01 от 27 января 2021 г. на выполнение работ по оценке специалистами ООО «Агентство оценки и консалтинга» произведена оценка – рыночной стоимости 1/3 доли земельного участка с кадастровым номером 14:33:003003:252, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурской наслег, ур. Улахан-Куттара.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – 04 февраля 2021 г.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом округления:

42 400 (Сорок две тысячи четыреста) рублей

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года (с изменениями и дополнениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3), утвержденных приказами №297 от 20.05.2015 г., №298 от 20.05.2015 г., №299 от 20.05.2015 г., соответственно, ФСО №7, утвержденного приказом №611 от 25.09.2014 г., ФСО №9, утвержденного приказом №327 от 01.06.2015 г., ФСО №12, утвержденного приказом №721 от 17.11.2016 г.

Если у Вас возникнут какие - либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Агентство оценки и консалтинга»



С.В. АЮШЕЕВА

Содержание

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	5
Общие понятия оценки	5
Процесс оценки	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1. Сведения о Заказчике оценки – физическом лице	10
3.2. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор).....	10
3.3. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.....	10
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
ГЛАВА 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	26
8.1. 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	26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	36
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	41
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	43
9.1. Затратный подход	43
9.2. Сравнительный подход	44
9.3. Доходный подход.....	54
ГЛАВА 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	55
ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	59
ПРИЛОЖЕНИЯ	60

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Общие понятия оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Процесс оценки

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

- Осмотр объекта, описание самого объекта, его состояния и выделение особенностей оцениваемой собственности;
- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона и района расположения объекта.
- Изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии объекта оценки, полученных в результате осмотра;
- Сбор необходимой информации, в том числе изучение данных о стоимости недвижимости, имеющей аналогичное назначение и конструктивное соответствие;
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта;
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
- Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости;
- Написание отчета об оценке



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №70-01 от 27 января 2021 г.

Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете в качестве объекта оценки рассматривается 1/3 доли земельного участка с кадастровым номером 14:33:003003:252, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 60000 кв.м. +/- 171 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара. Вид права: Общая долевая собственность, 1/3 доли. Субъект (субъекты) права: Смирникова Надежда Ивановна.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался один подход: сравнительный (метод прямого сравнения продаж).

Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	42 400 руб.
Затратный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Итоговая оценка рыночной стоимости	42 400 (Сорок две тысячи четыреста) рублей
------------------------------------	--

Номер Отчета об оценке (порядковый номер отчета)

104-02/21 от 04 февраля 2021 г.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки могут быть использованы только для реализации.

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор №70-01 от 27 января 2021 г.
Номер Отчета об оценке (порядковый номер отчета)	104-02/21, форма письменная
Объект оценки	1/3 доли земельного участка с кадастровым номером 14:33:003003:252, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 60000 кв.м., адрес объекта: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурской наслег, ур. Улахан-Куттара
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 14:33:003003:252, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 60000 кв.м., адрес объекта: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурской наслег, ур. Улахан-Куттара
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 17.12.2020 г. №КУВИ-999/2020-336726; Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039885, Смирников Егор Афанасьевич; Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039886, Смирников Александр Егорович; Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039883, Смирников Надежда Ивановна; Межевой план №14-0-1-66/3033/2013-8 от 10.01.2013 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Отсутствует
Кадастровая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	58 800,00 руб. ¹
Цель оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для реализации. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Значение рыночной стоимости объекта оценки получено исключительно для указанного предполагаемого использования. Во всех других случаях рыночная стоимость может отличаться от стоимости, полученной в настоящем отчете. Рыночная стоимость объекта оценки может быть признана рекомендуемой для предполагаемого использования в течение 6 месяцев (с момента составления отчета)
Срок экспозиции объекта оценки	10 месяцев ²
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торга	Типичные

¹ <https://pkk5.rosreestr.ru>

² Справочник оценщика недвижимости - 2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности. Нижний Новгород 2018

(в случае наличия данной информация)	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная
Возможные границы интервала	Без указания интервала
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	По состоянию на 04 февраля 2021 г.
Дата осмотра Объекта оценки	04 февраля 2021 г.
Дата составления Отчета	04 февраля 2021 г.
Срок проведения работ	27 января 2021 г. по 04 февраля 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не мог гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. 2. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае, если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих. 3. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительную-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу. 4. От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов право аренды. 5. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. 6. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете. 7. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки. 9. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. 10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, за исключением случаев,



	<p>предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.</p> <p>11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.</p> <p>12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>13. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.</p> <p>14. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>
--	--

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки – физическом лице

Фамилия Имя Отчество	Финансовый управляющий Мансурова Мария Константиновна
Документ, удостоверяющий личность	Регистрационный номер №10989 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих
ИНН	141501776740
Орган, выдавший документ	Действующий на основании Решения Арбитражного суда РС(Я) от 23.11. 2020 г. дело №А58-3129/2020
Примечание	-

3.2. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор)

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и консалтинга»
ОГРН, дата присвоения ОГРН:	1081435583921 от 30.12.2008 г.
Место нахождения:	Республика Саха (Якутия), 677000, г.Якутск, ул.Курашова, д.22, офис 34
Почтовый адрес:	Республика Саха (Якутия), 677000, г.Якутск, ул.Курашова, д.22, офис 34
Контактный телефон	+7(4112)340068
Адрес электронной почты	aok12-08@mail.ru
Свидетельство о государственной регистрации:	Серия 14 №001707871 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №5 по Республике Саха (Якутия)
Реквизиты:	ИНН 1435211231, КПП 143501001 р/с 40702810710000076731 в АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145160000974, БИК 044525974
Данные о страховании ответственности:	Страховщик – АО ГСК «Югория», Страховой полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №0001181 от 22.01.2020 г., срок действия: с 02.02.2020 г. по 01.02.2021 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

3.3. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Ф.И.О.	Аюшеева Светлана Викторовна
Место нахождения:	Республика Саха (Якутия), 677000, г.Якутск, ул.Курашова, д.22, офис 34
Почтовый адрес:	Республика Саха (Якутия), 677000, г.Якутск, ул.Курашова, д.22, офис 34
Контактный телефон	+7(4112)340068
Адрес электронной почты	aok12-08@mail.ru
Сведения о трудовых условиях	Генеральный директор, трудовой договор №1 от 09.01.2009 г.
Квалификация по диплому	Оценщик стоимости предприятия (бизнеса) (Диплом о профессиональной переподготовке Иркутского государственного университета путей и сообщения № 9/2011 от 25.01.2011 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003089-1 от 07.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости», выданный ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров»
Повышение квалификации	Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный №0056702 от 19.04.2017 г. по программе «Оценочная деятельность», выданное Столичным Центром Профессиональной Подготовки Кадров, г.Москва

Наименование и место нахождения СРО	Некоммерческое партнерство СРО «Деловой союз оценщиков», 119180, г.Москва, Большая Якиманка, 31, офис 322
Сведения о государственной регистрации СРО	Зарегистрирована Единым федеральным реестром саморегулируемых организаций оценщиков, реестровый номер 0012 от 25.02.2011 года
Документ, подтверждающий членство в СРО	Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 29.05.2017 г. Регистрационный номер 0324
Документ, подтверждающий обязательное страхование гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №001-PII-493421/2020 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 17.02.2020 г., срок действия с 13.03.2020 г. по 12.03.2021 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Степень участия	Утверждение Отчета об оценке
Ф.И.О.	Герасимова Ольга Афанасьевна
Место нахождения:	Республика Саха (Якутия), 677000, г.Якутск, ул.Курашова, д.22, офис 34
Почтовый адрес:	Республика Саха (Якутия), 677000, г.Якутск, ул.Курашова, д.22, офис 34
Контактный телефон	+7(4112)340068
Адрес электронной почты	aok12-08@mail.ru
Сведения о трудовых условиях	Оценщик, трудовой договор №04-ТД от 13.02.2009 г.
Квалификация по диплому	Оценщик стоимости предприятия (бизнеса) (Диплом о профессиональной переподготовке Московской финансово-промышленной академии (МФПА) ПП № 983934 от 16.06.2007 г. «Оценка бизнеса (предприятия)»)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003579-1 от 14.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости», выданный ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров»
Повышение квалификации	Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный №14723-16/ПК от 28.09.2016 г. по программе «Оценочная деятельность», выданное АНО ДПО «Институт развития кадров», г.Москва
Наименование и место нахождения СРО	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, г.Москва, ул.Н.Басманная, д.21 стр.1
Сведения о государственной регистрации СРО	Зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 2008 г. за регистрационным номером №0003
Документ, подтверждающий членство в СРО	Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 25.05.2017 г. Регистрационный номер 001674
Документ, подтверждающий обязательное страхование гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №001-PII-493422/2020 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 17.02.2020 г., срок действия с 13.03.2020 г. по 12.03.2021 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Степень участия	Проведение расчетов, оформление Отчета об оценке

3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения и подготовки Отчета об оценке привлекались только оценщики, сведения о которых представлены в разделе 3.3. настоящего Отчета.



3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
---	---

ГЛАВА 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не мог гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
2. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае, если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
3. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
4. От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов право аренды.
5. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
6. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
7. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.
9. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
13. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
14. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При выполнении работы по определению стоимости объекта оценки Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327;
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2010), утвержденные решением Совета РОО от 23.12.2015 года, протокол № 07-Р;

Применение Федеральных стандартов оценки, обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Международные стандарты оценки (МСО-2013), как наиболее полно описывающие термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения:

- Оценка недвижимости, учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2 изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.;
- Публичная кадастровая карта: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/>;
- Справочник Оценщика - 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Нижний Новгород 2018 г.;
- Справочник Оценщика - 2020 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород 2020 г.;
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности. Нижний Новгород 2018 г.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 17.12.2020 г. №КУВИ-999/2020-336726;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039885, Смирников Егор Афанасьевич;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039886, Смирников Александр Егорович;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039883, Смирников Надежда Ивановна;
- Межевой план №14-0-1-66/3033/2013-8 от 10.01.2013 г.;
- прочая информация, полученная из внешних источников, интернет-сайты, средства массовой информации.

Краткая характеристика региона

Республика Саха (Якутия) (якут. Саха Өрөспүүбүлүкэтэ, Саха Сирэ) - субъект Российской Федерации, республика в её составе, является демократическим правовым государством в её составе, основанным на праве народа на самоопределение.

Входит в Дальневосточный федеральный округ, часть Дальневосточного экономического района. Образована как Якутская АССР в составе РСФСР.

27 сентября 1990 года Верховный Совет Якутской АССР объявил о преобразовании автономии в Якутскую-Саха Советскую Социалистическую Республику.

В 1991 году Якутская-Саха ССР получила своё современное название - Республика Саха (Якутия).

Это самый крупный регион Российской Федерации. Кроме того, Якутия - самая большая административно-территориальная единица в мире. Она больше, чем второе по размеру государство СНГ Казахстан, и по площади превосходит Аргентину - восьмое государство в мире по площади. Однако население республики меньше одного миллиона человек, что делает плотность населения в ней одной из самых низких по России (меньшую плотность имеют только Чукотский и Ненецкий автономные округа).

Якутия — регион с высоким уровнем природно-ресурсного экономического потенциала.

Столица — город Якутск.

Площадь — 3 083 523 км² (18.01 % территории России).

Население — 962 835 чел. (2017)

Плотность населения — 0.31 чел./км² (2017).

Государственные языки: якутский, русский. Также распространены эвенкийский, эвенский, долганский и юкагирские языки.

География: общая площадь территории Якутии составляет 3103,2 тыс. км².

Якутия расположена в северо-восточной части Сибири. Граничит на востоке с Чукотским автономным округом, Магаданской областью, на юго-востоке — с Хабаровским краем, на юге — с Амурской областью и Забайкальским краем, на юго-западе — с Иркутской областью, на западе — с Красноярским краем, на севере её естественные рубежи образуют моря Лаптевых и Восточно-Сибирское. Общая протяжённость морской береговой линии превышает 4,5 тыс. км.

Более 40 % территории Якутии находится за Северным полярным кругом. Протяжённость республики с севера на юг — 1600 км, с запада на восток — 2000 км. Самая западная точка — на границе с Красноярским краем (105° в. д.), восточная — на границе с Чукотским автономным округом (165° в. д.),

южная — на Становом хребте, на границе с Амурской областью (55°30' с. ш.), северная материковая — на мысе Нордвик (74° с. ш.) и северная островная — на острове Генриетты (77° с. ш.).

Рельеф: Якутия характеризуется многообразием природных условий и ресурсов, что обусловлено физико-географическим положением её территории. Большую часть занимают горы и плоскогорья, на долю которых приходится более 2/3 её поверхности, и лишь 1/3 расположена на низменности. Самая высокая точка — гора Победа (3147 м, по другим данным 3003 м, находится на хребте Черского) или Мус-Хая (2959 м, по другим данным 3011 м, находится на хребте Сунтар-Хаята). В Якутии также расположен Верхоянский хребет.

Западную часть Якутии занимает одно из крупнейших плоскогорий — Среднесибирское.

Крупнейшие низменности: Центральная якутская, Колымская, восточная часть Северо-Сибирской низменности.

Гидрография: Якутия — один из наиболее речных (700 тыс. рек и речек) и озёрных (свыше 800 тыс.) регионов России. Общая протяжённость всех её рек составляет около 2 млн км, а их потенциальные гидроэнергоресурсы оцениваются почти в 700 млрд кВтч в год. Крупнейшие судоходные реки: Лена (длина — 4400 км), Вилюй (2650 км), Оленёк (2292 км), Алдан (2273 км), Колыма (2129 км), Индигирка (1726 км), Олёкма (1436 км), Анабар (939 км) и Яна (872 км).

На территории республики находятся крупные озёра — Бустах, Лабынкыр и др.

Природа: животный мир Якутии: розовая чайка, стерх, белый медведь, домашняя лошадь, северный олень.

Большая часть территории Саха (Якутии) расположена в зоне средней тайги, которая к северу сменяется зонами лесотундры и тундры. Почвы преимущественно мерзлотно-таёжные, дерново-лесные, аллювиально-луговые, горно-лесные и тундро-глеевые. Леса занимают около 4/5 территории. В долинах рек и аласах распространены луга. На побережье и вершинах гор-кустарниковая травянистая растительность и лишайники.

Сохранились песец, соболь, заяц-беляк, горностай, лисица, ондатра, северный олень, колонок, американская норка и др. В бассейне Олёкмы встречается изюбрь, в горной тайге на юге и юго-востоке — кабарга; в горах Восточной Якутии — снежный баран. В морских, речных и озёрных водоёмах насчитывается около 50 видов рыб, преобладающими из которых являются лососёвые и сиговые.

Территория этого края также известна как место массового гнездования более 250 видов птиц. Среди них такие редкие, как розовая чайка, белый и чёрный журавли, кроншнеп-малютка и кречет, занесённые в Международную Красную книгу. На территории Якутии — Олёкминский заповедник, Усть-Ленский заповедник.

Климат: климат резко континентальный, отличается продолжительным зимним и коротким летним периодами. Апрель и октябрь в Якутии — зимние месяцы. Разница температур самого холодного месяца — января и самого тёплого — июля составляет 70—75 градусов. По абсолютной величине минимальной температуры (в восточных горных системах — котловинах, впадинах и других понижениях до -70 °С) и по суммарной продолжительности периода с отрицательной температурой (от 6,5 до 9 месяцев в год) республика не имеет аналогов в Северном полушарии. Абсолютный минимум температуры практически везде в республике ниже -50 градусов.

В сводной таблице приведены климатические данные Якутии: температура воздуха, влажность воздуха, сумма солнечной радиации, скорость ветра.

Часовые пояса: на территории Якутии применяется время трёх часовых поясов. Западная и центральная часть, крупные населённые пункты Якутск, Нерюнгри, Мирный, Хандыга находятся в часовой зоне МСК+6 (UTC+9). Верхоянский район, Оймяконский и Усть-Янский улусы (районы) — МСК+7 (UTC+10). Восточная часть, бассейны рек Индигирки и Колымы — Абыйский, Аллаиховский и Среднеколымский улусы (районы), Верхнеколымский, Момский и Нижнеколымский районы — МСК+8 (UTC+11). Связано это с достаточно северным расположением республики, где длина дуги параллели на 1 градус долготы составляет всего 40-50 километров (разница в местном солнечном времени на 1 час соответствует 600—750 километрам), а протяжённость республики с запада на восток составляет почти 2000 километров.

Краткая характеристика Чурапчинского улуса³

Чурапчинский улус (район) (якут. Чурапчы улууһа) — административно-территориальная единица (улус или район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Республике Саха (Якутия) Российской Федерации.

Административный центр улуса — село Чурапча.

География и климат

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Чурапчинский_район

Расположен в Центральной Якутии. Большая часть улуса находится на Приленском плато. Через улус протекает река Амга. Много озёр, самое крупное озеро — Чурапча.

Зимы холодные. Средняя температура января — 42 °С, июля +16...+17 °С. Годовое количество осадков 200—250 мм.

История

В период Гражданской войны, в июле 1922 года произошла расправа над сторонниками красного движения и их семьями, вошедшая в историю как «Чурапчинская колотушка»[5].

Улус (район) образован 25 марта 1930 года.

Население

Численность населения						
1970[8]	1979[9]	1989[10]	1999	2000	2002[11]	2009[12]
16 139	↗16 203	↗18 516	↗19 400	↗19 862	↘19 466	↗20 109
2010[13]	2011[14]	2012[15]	2013[16]	2014[17]	2015[18]	2016[19]
↗20 387	↘20 376	↗20 508	↗20 593	↘20 577	↗20 640	↗20 718
2017[20]	2018[21]	2019[22]	2020[4]			
↗21 160	↗21 161	↘20 956	↗21 000			

Национальный состав

Основная часть населения — якуты (97,0 %). Здесь также живут: русские (1,5 %), эвены (0,3 %), эвенки (0,4 %), и представители других национальностей (0,8 %).

Муниципально-территориальное устройство

Чурапчинский улус (район), в рамках организации местного самоуправления, включает 17 муниципальных образований со статусом сельских поселений (наслегов)[23][24]:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км ²)
1	Алагарский наслег	село Чыаппара	1	↘648[21]	376,69[3]
2	Арылахский наслег	село Арылах	1	↘318[21]	366,62[3]

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км²)
3	Бахсытский наслег	село Толон	2	↘377[21]	384,90[3]
4	Болтогинский наслег	село Харбала 2-я	2	↘630[21]	422,00[3]
5	Болугурский наслег	село Мындагай	2	↘862[21]	1820,84[3]
6	Кытанахский наслег	село Киянки	1	↘465[21]	605,39[3]
7	Мугудайский наслег	село Маралайы	1	↗813[21]	512,52[3]
8	Ожулунский наслег	село Дябыла	3	↗1204[21]	626,61[3]
9	Соловьевский наслег	село Мырыла	2	↘490[21]	3124,02[3]
10	Сыланский наслег	село Усун-Кюёль	5	↘979[21]	790,41[3]
11	Тёлейский наслег	село Тёлей-Диринг	2	↗531[21]	234,87[3]
12	Хадарский наслег	село Юрюнг-Кюёль	2	↘589[21]	520,39[3]
13	Хатылынский наслег	село Харбала 1-я	1	↗754[21]	719,18[3]
14	Хаяхсытский наслег	село Туора-Кюёль	1	↘536[21]	439,25[3]
15	Хоптогинский наслег	село Диринг	2	↘1195[21]	609,18[3]
16	Чакырский наслег	село Толон	1	→593[21]	929,63[3]
17	Чурапчинский наслег	село Чурапча	1	↗10 177[21]	94,88[3]

Населённые пункты

В Чурапчинском улусе 30 населённых пунктов.

Экономика

Основу экономики составляет животноводство (мясо-молочное скотоводство, мясное табунное коневодство, звероводство). Выращиваются зерновые, картофель, овощи.

В улусе добывают строительные материалы (суглинок, глина, гравийно-песчаный материал, песок).

Транспорт

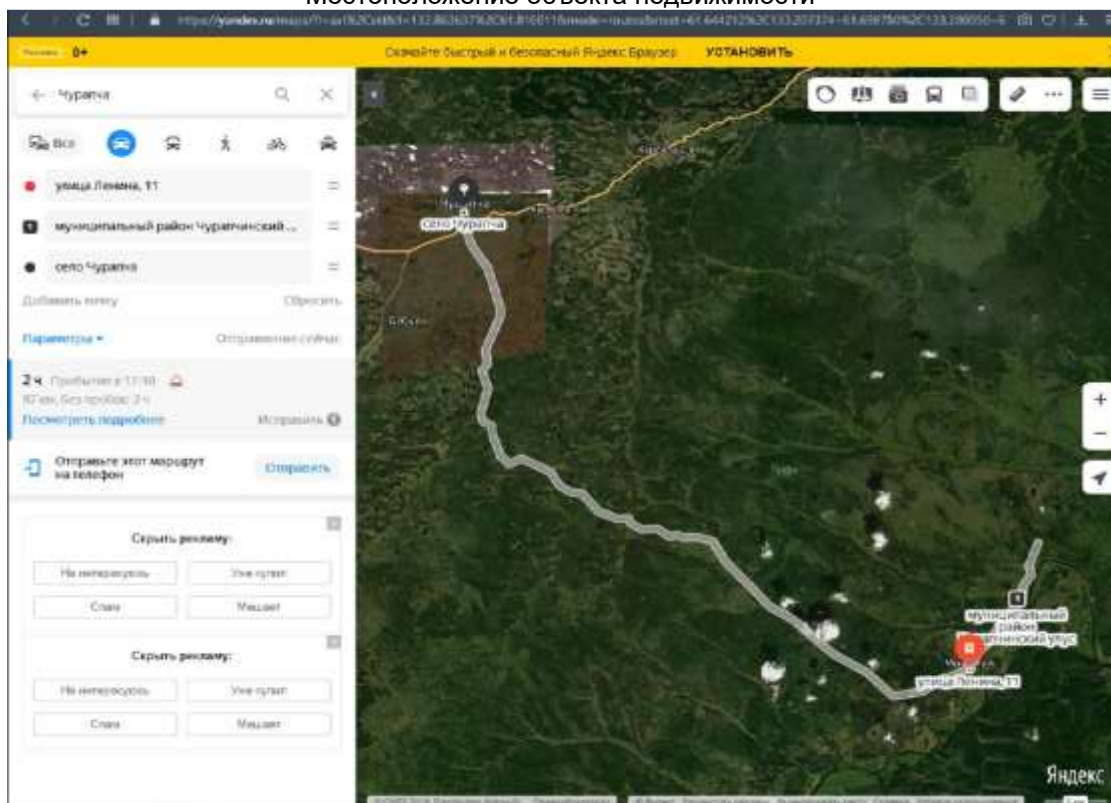
Судоходная река Амга. По территории улуса проходит 78 км федеральной трассы Колыма.

6.2. Сведения об имущественных правах

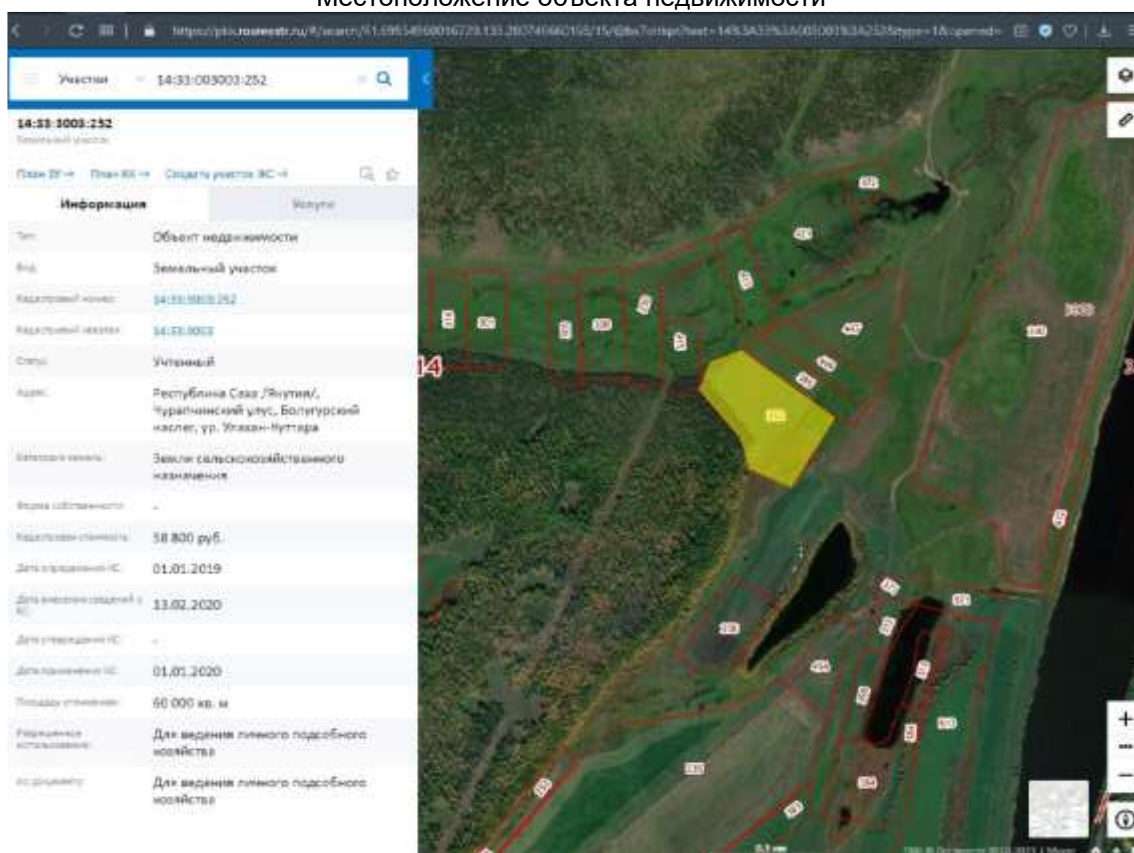
Наименование объекта	Недвижимое имущество – земельный участок
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимости, в т.ч.: - земельный участок с кадастровым номер 14:33:003003:252, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 60000 кв.м. адрес объекта: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурской наслег, ур. Улахан-Куттара
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Вид права: общая долевая собственность Документы-основания: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 17.12.2020 г. №КУВИ-999/2020-336726; - Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039885, Смирников Егор Афанасьевич; - Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039886, Смирников Александр Егорович; - Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2013 №14-АБ 039883, Смирникова Надежда Ивановна
Субъект (субъекты) права	Смирникова Надежда Ивановна 1/3 доли Смирников Егор Афанасьевич 1/3 доли Смирников Александр Егорович 1/3 доли
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Примечание	-

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение объекта недвижимости⁴



Местоположение объекта недвижимости⁵



⁴ <https://yandex.ru/maps>

⁵ <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица: 6.3.1. Описание месторасположения объекта оценки

Права на земельный участок:	Общая долевая собственность
Адрес:	Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара
Кадастровый №	14:33:003003:252
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (далее ЛПХ)
Сервитуты и ограничения прав:	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость:	Отсутствует
Кадастровая стоимость:	58 800,00 руб.
Застроен / не застроен	Не застроен
Краткое описание строений с указанием года постройки и площади, текущее использование, информация об износах и устареваниях	Не предоставлено
Наличие инженерных коммуникаций (подключенные и возможность подключения отсутствующих)	Сведения отсутствуют
Площадь, кв.м.:	60000 кв.м.
Износ, устаревание, %	Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.
Описание местоположения:	Объект расположен в 97 км от улусного центра с. Чурапча, и 7 км от ближайшего населенного пункта - с. Мындыгай. Состояние подъездных путей хорошее – грунтовые дороги. Объекты окружения – земли сельскохозяйственного назначения. Расположен в удалении от населенных пунктов.
Дороги, ж/д пути	- грунтовая дорога
Водоемы и прочее	- примыкают: озеро, река Улахан-Куттара - река Амга 2 км.
Описание социально-бытовой инфраструктуры	Не развита

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Рыночная стоимость рассчитывалась без учета построек и налога на добавленную стоимость.

Информация о текущем использовании объекта:

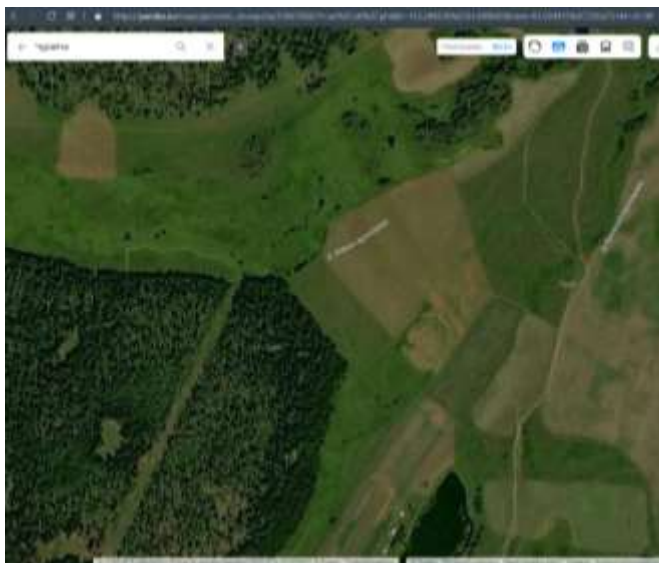
В настоящее время используется по прямому назначению.

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:

Собственник - физическое лицо.

Фотографии объекта оценки

В связи с удаленностью земельного участка, его осмотр произведен по спутниковым снимкам⁶⁷:



⁶ <https://yandex.ru/maps>

⁷ <https://pkk.rosreestr.ru>

ГЛАВА 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ) призван указать вариант использования объекта, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа наиболее эффективного использования – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объекта, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта.

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование объекта, следуемое из анализа рынка и наблюдаемых на нем типичных процессов, несмотря на то, что, в принципе, может существовать некоторый уникальный инвестиционный проект, не известный оценщику, обладающий большей эффективностью, чем НЭИ, но не являющийся типичным и наиболее вероятным.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность проектов реконструкции, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта проводится в два этапа: на первом – земельный участок анализируется как вакантный, а на втором – как улучшенный.

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он вакантен, поэтому анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли должен рассматриваться, исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть наилучшим и наиболее эффективным, так как часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наилучшем и наиболее эффективном использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако при этом важен учет ограничений. Иногда земля используется явно не в лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений. Например, зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и, исходя из градостроительных принципов, а не по финансовым соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими финансовыми требованиями рынка. В результате, наилучшее и наиболее эффективное использование участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом случае без учета ограничений. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- принадлежность к одной и той же категории земель;
- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;

- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить, исходя из варианта наиболее эффективного использования участка, с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов. Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли его заменить на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование. Использование, максимизирующее стоимость объекта, и является наиболее эффективным использованием. Для не требующих капитальных затрат на реконструкцию вариантов использования, рассчитанные для них стоимости объекта или чистые операционные доходы от его использования, могут сравниваться прямым образом. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, анализ наиболее эффективного использования проводится на основании норм дохода для общих капиталовложений в объект выбранных вариантов его использования.

Традиционное разделение анализа наиболее эффективного использования на 2 этапа, в сущности, является условным и происходит из-за того, что при анализе НЭИ методы расчета стоимости земли и единого объекта недвижимости отличаются. Правильнее говорить о единой процедуре анализа НЭИ, при которой одним из анализируемых вариантов анализа является вариант со сносом существующих на участке строений и некоторое новое развитие участка. Поэтому при анализе НЭИ застроенной земли как свободной возникает необходимость учитывать затраты на снос существующих на участке строений.

В результате единого процесса анализа наиболее эффективного использования объекта могут иметь место 2 ситуации:

1) Стоимость земли как свободной может быть выше стоимости существующего единого объекта недвижимости даже при условии его самого эффективного использования. Это означает, что существующие строения должны быть заменены на иные и рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется исключительно стоимостью земельного участка, рассчитываемой в соответствии с анализом НЭИ как максимально достижимый показатель при наиболее экономически эффективной гипотетической застройке участка (при условии учета в расчетах затрат на снос существующих на участке строений).

2) Стоимость существующего единого объекта недвижимости при условии его самого эффективного использования выше стоимости земли как свободной. Это означает, что рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется в соответствии с анализом НЭИ как максимально достижимый показатель при наиболее экономически эффективном использовании уже существующих строений.

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать следующим критериям:

1. юридической допустимости;
2. физической осуществимости;

3. финансовой обеспеченности (экономической целесообразности);
4. максимальной продуктивности.

Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования даже при наличии необходимого финансирования неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Необходимо рассмотреть частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, а также экологическое законодательство.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщик предполагает внесение в существующие нормы изменений. Например, перевод земель сельскохозяйственного назначения под жилую застройку. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, подъездные пути к объекту, а также риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение), - влияют на предполагаемый вариант использования объекта.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного использования рассматривается состояние зданий и сооружений для определения возможности их дальнейшей эксплуатации на новой основе.

Финансовая обеспеченность (экономическая целесообразность). Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Необходимо сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, то такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа улучшений, качества строительных работ и других факторов.

С учетом вышеизложенного, а также учитывая местоположение объекта, Оценщиком сделан вывод, что существующее разрешенное использование оцениваемого земельного участка (для размещения индивидуальной жилой застройки) является наиболее эффективным.

ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. 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

Социально-экономическое положение России⁸

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно		январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.
		ноябрю 2019 г.	октябр ю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	октябр ю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8 ³⁾	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9 ³⁾	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁴⁾	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1 ⁴⁾	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0

3) Данные уточнены в связи с предоставлением респондентами скорректированной информации.
4) Предварительные данные.

⁸ https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь - 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрь ю 2019 г.	сентяб рю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
					октябрь ю 2018 г.	сентяб рю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная		100,5	99,8	102,4	103,8	102,0	102,5

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2020 г. составил 856,5 млрд рублей, или 99,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 5432,6 млрд рублей, или 99,5%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2019 г.			
Январь	445,7	100,0	39,1
Февраль	446,5	100,1	99,5
Март	575,6	100,3	128,2
<i>I квартал</i>	<i>1467,8</i>	<i>100,1</i>	<i>52,0</i>
Апрель	630,3	100,0	108,8
Май	659,0	100,3	104,0
Июнь	808,3	100,1	121,9
<i>II квартал</i>	<i>2097,6</i>	<i>100,2</i>	<i>140,4</i>
I полугодие	3565,4	100,1	
Июль	825,9	100,2	101,6
Август	830,2	100,2	100,0
<i>Январь-август</i>	<i>5221,5</i>	<i>100,1</i>	
Сентябрь	916,9	101,0	109,9
<i>III квартал</i>	<i>2573,0</i>	<i>100,5</i>	<i>120,6</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>6138,4</i>	<i>100,3</i>	
Октябрь	891,8	101,1	96,8
Ноябрь	877,6	100,3	97,9
Декабрь	1224,3	100,4	139,0
<i>IV квартал</i>	<i>2993,7</i>	<i>100,9</i>	<i>114,6</i>
<i>Год</i>	<i>9132,1</i>	<i>100,6</i>	
2020 г.			
Январь	476,7	101,0	38,7
Февраль	480,7	102,3	100,6
Март	605,1	100,1	125,4
<i>I квартал</i>	<i>1562,5</i>	<i>101,1</i>	<i>51,6</i>
Апрель	645,8	97,7	106,5

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Май	669,1	96,9	103,3
Июнь	842,7	99,9	125,9
II квартал	2157,6	98,3	137,0
I полугодие	3720,1	99,5	
Июль	856,0	99,8	101,4
Август	856,5	99,4	99,7
Январь-август	5432,6	99,5	



Республика Саха (Якутия) ⁹

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ

	Январь-ноябрь 2020г.		Ноябрь 2020г.		
	всего	в % к январю - ноябрю 2019г.	всего	в % к	
				ноябрю 2019г.	октябрю 2020г.
	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	93,9	х	109,7	112,9
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублей ^{х2)}		93,8		91,5	3,7р
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей ^х	90 114,9	51,2	9 140,9	93,9	92,8
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади:					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства ³⁾	357 250	91,8	46 606	73,6	84,1
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	356 461	91,9	46 560	73,5	84,4

⁹ <https://rosstat.gov.ru/region/doc11198/Main.htm>

в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением:					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства ³⁾	206 703	106,9	29 520	90,4	112,4
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	205 914	107,2	29 474	90,3	113,4
Грузооборот автомобильного транспорта, тыс. тонно-км ⁴⁾	380 393,0	88,8	75 782,4	69,6	76,3
Пассажиروоборот автомобильного транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км ⁵⁾	208 364,7	48,4	16 112,3	40,8	95,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей ^x	206 765,7	93,9	24 042,1	100,1	100,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей ^x	66 505,4	75,4	6 647,6	81,7	93,9
Индекс потребительских цен на товары и услуги		103,1		103,7	100,5
на все товары		103,0		103,9	100,6
на услуги		103,3		103,1	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		111,4		122,1	102,8
Денежные доходы на душу населения, рублей в месяц ⁶⁾	41 218,6	99,3	43 021,2	99,1	102,3
Реальные располагаемые денежные доходы ⁶⁾		96,2		96,0	101,0
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц, оценка) ⁷⁾					
номинальная, рублей	73 389,9	104,4	75 352,2	106,5	101,7
реальная		101,3		103,2	101,5
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек ⁸⁾	36,3	107,4			100,0
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец месяца, человек ⁹⁾	22 583	2.4p	31 619	3.9p	95,9

^x Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.

¹⁾ С января 2020 года формирование индекса промышленного производства осуществляется согласно «Официальной статистической методологии исчисления индекса промышленного производства», утвержденной приказом Росстата от 16.01.2020г. № 7. В расчетах индексов производства по видам экономической деятельности В, С, D, E и индекса промышленного производства осуществлен переход на новый базисный 2018 год.

²⁾ Во второй графе данные за январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г., в четвертой - 3 квартал 2020г. в % к 3 кварталу 2019г., в пятой - 3 квартал 2020г. в % к 2 кварталу 2020г.

³⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019 г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

⁴⁾ Данные приведены по организациям всех видов экономической деятельности, не относящимся к субъектам малого предпринимательства. В первой графе данные за январь-сентябрь 2020 г., во второй - январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г., в третьей - за 3 квартал 2020г., в четвертой - 3 квартал 2020г. в % к 3 кварталу 2019г., в пятой - 3 квартал 2020г. в % к 2 кварталу 2020г.

⁵⁾ Данные приведены по организациям всех видов экономической деятельности, с учетом перевозок, выполненных малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями (физическими лицами), с которыми органами местного самоуправления заключены договоры (контракты), утверждены паспорта маршрутов, график движения, выданы разрешения и другие аналогичные документы, выданные без заключения договора на транспортное обслуживание населения.

6) Предварительная оценка. Информация публикуется ежеквартально в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный план статистических работ распоряжением Правительства Российской Федерации от 20.03.2019 №469-р. В первой графе данные за январь-сентябрь 2020 г., во второй - январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г., в третьей - 3 квартал 2020г., в четвертой - 3 квартал 2020г. в % к 3 кварталу 2019г., в пятой - 3 квартал 2020г. в % к 2 кварталу 2020г.

7) В первой графе данные за январь-октябрь 2020г., во второй – январь-октябрь 2020г. в % к январю-октябрю 2019г., в третьей - октябрь 2020г., в четвертой - октябрь 2020г. в % к октябрю 2019г., в пятой - октябрь 2020г. в % к сентябрю 2020г.

8) В первой графе данные в среднем за август-октябрь 2020г., во второй – август-октябрь 2020г. в % к августу-октябрю 2019г., в пятой - август-октябрь 2020г. в % к июлю-сентябрю 2020г.

9) По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (с учетом объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), в ноябре 2020 года составил 9140,9 млн. рублей или 93,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода прошлого года, в январе-ноябре 2020 года – 90114,9 млн. рублей или 51,2%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

	Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	В % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2019			
Январь	16 307,0	129,5	60,4
Февраль	8 690,2	88,3	53,3
Март	13 008,6	140,5	149,6
<i>I квартал</i>	<i>38 005,8</i>	<i>119,9</i>	<i>70,9</i>
Апрель	22 295,9	119,2	171,3
Май	9 314,5	80,9	41,5
Июнь	12 953,2	76,6	138,5
<i>II квартал</i>	<i>44 563,6</i>	<i>94,7</i>	<i>116,5</i>
<i>I полугодие</i>	<i>82 569,3</i>	<i>104,9</i>	-
Июль	29 053,6	195,7	2,2р.
Август	15 982,8	114,5	54,9
Сентябрь	17 354,9	2,1р.	108,3
<i>III квартал</i>	<i>62 391,4</i>	<i>168,2</i>	<i>138,3</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>144 960,7</i>	<i>124,9</i>	-
Октябрь	18 989,5	166,9	109,1
Ноябрь	9 952,0	62,5	52,2
<i>Январь-ноябрь</i>	<i>173 902,2</i>	<i>121,4</i>	-
Декабрь	16 428,2	59,0	164,7
<i>IV квартал</i>	<i>45 369,6</i>	<i>82,3</i>	<i>72,1</i>
<i>Год</i>	<i>190 330,4</i>	<i>111,4</i>	-
2020 ²⁾			
Январь	11 743,4	69,8	42,8
Февраль	8 225,0	91,9	70,0
Март	9 351,3	69,4	113,4
<i>I квартал</i>	<i>29 319,6</i>	<i>74,7</i>	<i>64,3</i>
Апрель	5 737,1	24,8	61,2
Май	6 682,6	69,7	116,5
Июнь	7 127,0	53,9	107,1
<i>II квартал</i>	<i>19 546,6</i>	<i>42,6</i>	<i>66,4</i>
<i>I полугодие</i>	<i>48 866,3</i>	<i>57,4</i>	-
Июль	6 247,9	21,4	88,8

	Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	В % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Август	7 888,9	49,6	127,3
Сентябрь	8 157,0	47,8	104,3
III квартал	22 293,8	35,9	116,9
Январь-сентябрь	71 160,2	48,2	-
Октябрь ³⁾	9 813,9	52,9	120,5
Ноябрь	9 140,9	93,9	92,8
Январь-ноябрь	90 114,9	51,2	-

1) В сопоставимых ценах.
2) Предварительные данные.
3) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.

В январе-ноябре 2020 г. удельный вес объема строительных работ организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 68,5% от его общего объема, в том числе по договорам строительного подряда – 58,8%, работы, выполненные хозяйственным способом – 9,7%.

Жилищное строительство. В ноябре 2020 года введено 12 многоквартирных домов общей площадью 17,1 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками построено 322 дома общей площадью 29,5 тыс. кв. метров, что на 9,6% меньше ноября 2019 года, в том числе 1 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

В январе-ноябре 2020 г. возведено 49 многоквартирных домов. Населением построено 2439¹⁰⁾ домов, из них на участках для ведения садоводства - 15. Всего построено 5563 новые квартиры (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 5548).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 206,7¹⁾ тыс. кв. метров, в том числе 789 кв. метра - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, или 106,9% к общему объему жилья, введенного в январе-ноябре 2019 года.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Введено жилья		в т.ч. индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств	
	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года
2019				
Январь	67 774	113,3	6 001	63,9
Февраль	13 604	24,4	12 736	97,3
Март	18 444	53,8	17 717	133,9
I квартал	99 822	66,6	36 454	102,1
Апрель	14 766	62,6	10 092	84,3
Май	18 066	190,7	10 226	111,5
Июнь	17 160	40,7	11 191	128,7
II квартал	49 992	66,4	31 509	105,6
I полугодие	149 814	66,5	67 963	103,7
Июль	39 112	128,5	19 174	188,5

¹⁰⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019 г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2019 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".



	Введено жилья		в т.ч. индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств	
	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года
Август с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	21 158	-	19 863	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	20 165	87,2	18 870	164,0
Сентябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	42 125	-	24 629	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	41 826	162,6	24 330	178,1
III квартал с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	102 395	-	63 666	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	101 103	127,5	62 374	176,5
Январь-сентябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	252 209	-	131 629	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	250 917	82,4	130 337	129,2
Октябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	73 635	-	29 167	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	73 573	2,1р	29 105	135,5
Ноябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	63 339	-	32 644	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	63 339	126,5	32 644	141,2
Январь-ноябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	389 183	-	193 440	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	387 829	99,4	192 086	132,0
Декабрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	172 692	-	54 024	-

	Введено жилья		в т.ч. индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств	
	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	171 684	122,5	53 016	87,9
IV квартал с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	309 666	-	115 835	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	308 596	136,8	114 765	109,4
Год с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	561 875	-	247 464	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	559 513	105,5	245 102	119,1
2020 ¹⁾				
Январь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	38 092	-	14 022	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	38 092	56,2	14 022	2,3p
Февраль с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	27 108	-	20 632	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	27 020	197,2	20 544	161,3
Март с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	34 926	-	15 651	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	34 870	189,1	15 595	88,0
I квартал с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	100 126	-	50 305	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	99 982	100,2	50 161	137,6
Апрель с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	10 784	-	8 781	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	10 784	73,0	8 781	87,0
Май	6 339	-	6 224	-

	Введено жилья		в т.ч. индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств	
	М ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	М ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства				
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	6 323	35,0	6 208	60,7
Июнь				
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	37 403	-	15 572	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	37 403	2,2р	15 572	139,1
II квартал				
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	54 526	-	30 577	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	54 510	109,0	30 561	97,0
Январь-июнь				
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	154 652	-	80 882	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	154 492	103,1	80 722	118,8
Июль				
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	20 889	-	15 946	-
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	20 867	53,4	15 924	83,2
Август				
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	24 729	116,9	23 354	117,6
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	24 636	122,2	23 261	123,3
Сентябрь				
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	54 939	130,4	30 738	124,8
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	54 732	130,9	30 531	125,5
III квартал				
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	100 557	98,2	70 038	110,0

	Введено жилья		в т.ч. индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств	
	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	100 235	99,1	69 716	111,8
Январь-сентябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	255 209	101,2	150 920	114,7
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	254 727	101,5	150 438	115,4
Октябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	55 435	75,3	26 263	90,0
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	55 174	75,0	26 002	89,3
Ноябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	46 606	73,6	29520	90,4
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	46 560	73,5	29 474	90,3
Январь-ноябрь с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	357 250	91,8	206 703	106,9
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	356 461	91,9	205 914	107,2

1) Предварительные данные.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация и сегментация рынка недвижимости

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Таблица 8.2.1. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Вид рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Объект оценки относится к сегменту рынка: Земельные участки вне поселений - межселенные территории, сельскохозяйственный объект.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Рынок недвижимости в Российской Федерации

Обзор рынка недвижимости по данным фирмы РосРиэлт-Недвижимость. <http://www.rosreal.ru>

Таблица 8.3.1. Средняя стоимость участков в городах России в декабре 2020 г.¹¹

№	Город	Цена (руб. за сот.)	Изменение за месяц	Изменение с начала года	Изменение за год	Количество объявлений
1	Таганрог	1 255 293	-1.35%	+14.57%	+302.07%	32
	Ростовская область					

¹¹ <https://rosreal.ru/cena/uchastok>



2	Геленджик	1 121 202	-13.18%	-6.91%	+1.75%	210
	Краснодарский край					
3	Ялта	911 949	+0.86%	+9.57%	+13.33%	112
	Крым					
4	Сочи	799 901	+1.78%	-1.26%	-5.97%	1035
	Краснодарский край					
5	Ростов-на-Дону	730 385	+10.55%	+16.8%	+14.34%	177
6	Мытищи	583 766	+23.23%	+26.01%	-4.3%	13
	Московская область					
7	Балашиха	565 718	+3.53%	+26.35%	+3.87%	12
	Московская область					
8	Кисловодск	548 528	-1.31%	+12.28%	+22.46%	26
	Ставропольский край					
9	Анапа	516 883	-0.46%	-10.63%	-16.45%	348
	Краснодарский край					
10	Краснодар	486 037	-3.73%	-0.17%	+3.17%	1125
11	Воронеж	474 175	+2.56%	+15.53%	+14.53%	19
12	Севастополь	349 200	+1.58%	-3.58%	+1.52%	376
13	Новороссийск	345 726	+0.11%	-3.93%	-57.07%	47
	Краснодарский край					
14	Пушкино	337 069	-1.51%	-0.46%	+5.35%	32
	Московская область					
15	Симферополь	333 336	+3.06%	-7.42%	-8.71%	70
16	Новосибирск	329 762	-10.94%	-27.02%	-23.11%	17
17	Туапсе	320 655	-7.76%	-5.09%	-21.02%	20
	Краснодарский край					
18	Владимир	310 533	+0.95%	-0.86%	+4.45%	18
19	Батайск	310 096	+4.39%	-7.87%	-12.28%	24
	Ростовская область					
20	Казань	305 227	0%	+17.24%	-20.82%	13
21	Саки	279 453	0%	-2.09%	+5.1%	73
	Крым					
22	Горячий Ключ	276 495	-1.84%	-4.1%	+4.04%	177
	Краснодарский край					
23	Саратов	268 390	-2.58%	+1.86%	+17.27%	21
24	Алушта	267 548	-1.35%	-9.98%	-34.84%	198
	Крым					
25	Феодосия	266 564	+3.21%	+7.48%	+11.94%	78
	Крым					
26	Иркутск	258 874	+4.42%	+27.1%	-12.32%	40
27	Томск	251 439	+2.74%	-15.14%	-14.71%	19
28	Евпатория	248 651	+10.07%	+11.02%	-17.99%	21
	Крым					
29	Санкт-Петербург	246 107	-4.73%	-61.63%	-81.85%	860
30	Красноярск	244 209	-3.03%	-4.08%	-31.17%	20
31	Истра	237 678	+1.9%	-8.77%	-2.64%	35
	Московская область					
32	Йошкар-Ола	235 954	0%	-0.45%	+81.83%	19
33	Керчь	230 822	-3.12%	-0.88%	+8.95%	23
	Крым					
34	Самара	226 226	+4.08%	-3.45%	-12.41%	14
35	Ульяновск	225 337	-2.09%	-11.18%	-4.81%	11



36	Славянск-на-Кубани	214 798	-10.54%	-7.69%	+121.17%	16
	Краснодарский край					
37	Обнинск	213 734	+17.13%	+4.17%	-0.9%	20
	Калужская область					
38	Подольск	210 217	-8.17%	-15.26%	-19.14%	15
	Московская область					
39	Пенза	199 985	+1.15%	+3.41%	-0.85%	12
40	Динская	181 850	+0.1%	-5.95%	-43.51%	46
	Краснодарский край					
41	Волгоград	180 139	-11.08%	-19.44%	-29.06%	26
42	Брюховецкая	176 374	+10.67%	+49.91%	+1075.83%	15
	Краснодарский край					
43	Майкоп	176 099	0%	-1.85%	+25.36%	21
44	Яблоневский	169 485	-12.79%	-18.17%	-39.2%	19
	Адыгея					
45	Краснослободск	168 352	-8%	-1.55%	-24.4%	12
	Волгоградская область					
46	Абинск	166 719	+2.7%	+33.97%	+19.96%	59
	Краснодарский край					
47	Темрюк	160 379	-8.39%	-19.83%	+220.76%	33
	Краснодарский край					
48	Пермь	159 654	-2.68%	-13.27%	+9.38%	11
49	Ижевск	157 348	-7.69%	-1.35%	+67.03%	15
50	Энгельс	156 656	0%	+20.68%	+23.24%	13
	Саратовская область					
51	Чебоксары	156 554	-1.36%	-25.43%	-38.84%	36
52	Уфа	142 251	+5.57%	+0.82%	-58.16%	41
53	Челябинск	136 569	-9.07%	-7.94%	-7.48%	20
54	Тула	134 079	-12.15%	-9.92%	-7.02%	12
55	Выборг	132 268	+5.67%	-13.92%	+18.81%	15
	Санкт-Петербург и Ленинградская область					
56	Чебаркуль	132 227	+0.66%	+93.54%	+14.95%	14
	Челябинская область					
57	Армавир	125 768	+2.08%	-35.94%	-21.4%	17
	Краснодарский край					
58	Серпухов	125 218	+2.2%	-13.63%	+31.58%	16
	Московская область					
59	Барнаул	124 826	-37.38%	-46.06%	-41.71%	46
60	Тюмень	121 304	+0.66%	-3.21%	+12.68%	471
61	Домодедово	117 137	-9.84%	-15.3%	-23.47%	86
	Московская область					
62	Екатеринбург	113 657	-8.01%	-8.31%	-19.59%	29
63	Можайск	110 710	-1.75%	-18.9%	+29.07%	15
	Московская область					
64	Курск	104 714	-5.78%	-5.79%	-41.61%	13
65	Кемерово	101 173	-8.56%	-32.08%	+44.44%	23
66	Чехов	100 531	-0.2%	-0.63%	-9.13%	236
	Московская область					
67	Омск	99 701	+56.98%	+7.16%	-28.28%	16
68	Крымск	98 336	-0.72%	-5.16%	-43.08%	35
	Краснодарский край					



69	Наро-Фоминск	98 101	-12.68%	-9.3%	-14.23%	40
	Московская область					
70	Северская	94 525	+18.7%	+25.66%	-25.5%	20
	Краснодарский край					
71	Калуга	94 167	-2.21%	-13.65%	-1.58%	24
72	Волоколамск	90 340	-7.75%	+1.24%	-13.4%	11
	Московская область					
73	Сосновоборск	88 808	-3.23%	-5.19%	+241.57%	13
	Красноярский край					
74	Руза	87 649	+0.51%	-7.43%	-7.15%	97
	Московская область					
75	Сысерть	87 612	0%	-24.03%	-24.69%	20
	Свердловская область					
76	Клин	82 919	+97.06%	+103.82%	-27.49%	20
	Московская область					
77	Елец	80 548	-6.27%	+5.39%	+53.28%	13
	Липецкая область					
78	Ступино	76 342	+0.41%	-7.63%	-14%	112
	Московская область					
79	Переславль-Залесский	68 111	-12.27%	-16.4%	-14.28%	82
	Ярославская область					
80	Кимры	67 073	+3.49%	+2.59%	+18.21%	19
	Тверская область					
81	Егорьевск	61 701	-0.1%	-0.2%	+5.36%	300
	Московская область					
82	Озёры	60 821	+2.27%	+1.36%	+3.05%	65
	Московская область					
83	Новоалтайск	53 921	+32.31%	+34.41%	—	22
	Алтайский край					
84	Иглино	52 708	+2.08%	+3.7%	+5.91%	148
	Башкортостан					
85	Александров	51 777	+0.76%	+1.6%	+7.06%	27
	Владимирская область					
86	Старый Оскол	49 964	—	—	—	237
	Белгородская область					
87	Смоленск	49 532	0%	+8.78%	-32.02%	22
88	Кашира	46 474	-2.19%	-1.37%	-20.98%	36
	Московская область					
89	Коломна	45 970	+13.06%	+14.83%	-43.06%	33
	Московская область					
90	Шатура	37 469	0%	+11.4%	+2.15%	27
	Московская область					
91	Первоуральск	35 613	-0.1%	-12.64%	-46.62%	13
	Свердловская область					
92	Заокский	34 349	+3.03%	-66.49%	-37.55%	52
	Тульская область					



Рынок недвижимости в Республике Саха (Якутия)

Продажа земельных участков

Таблица 8.2.3

Адрес объекта	Назначение объекта	Примечание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Контактный телефон
РС(Я) г.Якутск, с. Табага	СХН	https://www.avito.ru/tabaga/zemeln_uchastki/uchastok_300_ga_snt_dnp_1958633027	30000	1 300 000	43,33	89656764007
РС(Я) Нюрбинский улус, наслег Таркаинский, местность «Мас арыыта», 14:21:150001:657 (Лот №2)	СХН	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a83347e4-9af4-4cb4-8728-f3afc7f0d109	10300	2132,1	0,21	
РС(Я) у. Мегино-Кангалаский, наслег. Тыллыминский 1-й, 14:15:260004:11	СХН	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=27fec591-9498-4712-b500-5863c5a9f0fd	88318	180 000	2,04	
Горный улус, Мытахский наслег, участок Балык чочогор, 14:11:060003:609 (Лот №2)	СХН	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c7fb7cb4-c1cd-45e7-ad9c-09f676799d23	49392	225 000	4,56	

Диапазон цен предложений земельных участков на праве собственности в улусах Республики Саха (Якутия) колеблется от 0,21 руб./кв.м. до 43,33 руб./кв.м., среднее значение 12,54 руб./кв.м.. На дату оценки рынок купли-продажи земельных участков на праве собственности сельскохозяйственного назначения в улусах Республики Саха (Якутия) можно охарактеризовать неразвитым.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости Республики Саха (Якутия).

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.
2. Площадь объекта. На рынке Республики Саха (Якутия) прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.
3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.
4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.
5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права аренды.
6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.
9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в Республике Саха (Якутия) стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.
10. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его 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.
11. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.
12. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

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

Земля является одним из развитых сегментов на рынке недвижимости в г. Якутске Республики Саха (Якутия). На сегодняшний день мы в меньшей степени исследуем данное направление и в анализе



приводим данные только по рынку купли-продажи. В 2021 году на рынке земельных участков, также как и ранее, не отмечено резких изменений в ценах. Диапазон цен предложений колеблется от 0,21 руб./кв.м. до 43,33 руб./кв.м., среднее значение 12,54 руб./кв.м.

Результаты проведенной оценки не выходят за пределы рыночных цен, определенные в разделе анализа рынка, тем самым подтверждается достоверность оценки.

ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Используемые при оценке подходы

В большинстве случаев оценки проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

В соответствии с п.20 ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

9.1. Затратный подход

Затратный подход. В рамках оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик отказался от применения затратного подхода в связи с нижеизложенным. ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении затратного подхода.

1. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.15 ФСО №1).

2. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 ФСО №1).

3. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (п.23 ФСО №1).

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения затратного подхода являются следующие.

Земельный участок является в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом право аренды и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что будет создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Таким образом, при попытке применить затратный подход Оценщик не может реализовать п.4. ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

9.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход. В рамках оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик считает допустимым применение сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п.14 ФСО №1).
2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).
3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).
4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п.22 ФСО №1).
5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п.22 ФСО №1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна. Поэтому для расчета рыночной стоимости Объекта оценки выбран метод сравнения продаж.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик может реализовать п.4. ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Метод сравнительного анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где **k** – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i*-го аналога,

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

W_i – вклад *i*-го аналога в стоимость объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i*-го аналога может быть записана следующим образом:

где **Ц_i** – цена *i*-го аналога,

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

n – количество ценообразующих факторов

ΔЦ_{ij} – корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого факторов стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

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 запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
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.

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в следующую таблицу:



Таблица 9.2.1. Подбор объектов-аналогов

Характеристики сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a83347e4-9af4-4cb4-8728-f3afc7f0d109	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=27fec591-9498-4712-b500-5863c5a9f0fd	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c7fb7cb4-c1cd-45e7-ad9c-09f676799d23
Контактный телефон				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Январь 2021 г.	фев.21	янв.21	ноя.20
Назначение объекта	под ЛПХ	под ЛПХ	под ЛПХ	под ЛПХ
Местоположение	РС(Я), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан Кутара, кадастровый номер 14:33:003003:252	РС(Я), Нюрбинский улус, наслег Таркаинский, местность «Мас арыта», 14:21:150001:657 (Лот №2)	РС(Я), у. Мегино-Кангаласский, наслег. Тыллыминский 1-й, 14:15:260004:11	РС(Я), Горный улус, Мытахский наслег, участок Балык чочогор, 14:11:060003:609 (Лот №2)
Площадь, кв.м.	20000,00	10300	88318	49392
Электроснабжение	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Газоснабжение	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Водоснабжение и канализация	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Наличие построек	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Инфраструктура	Не развита	Не развита	Не развита	Не развита
Цена, руб.		2 132,10	180 000,00	225 000,00
Цена за 1 кв.м., руб.		0,21	2,04	4,56

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величины корректировок определяются Оценщиком на основании ежеквартальных расчетов, производимых в следующем порядке:

1. Ежедневно в течение квартала производится сбор информации обо всех предложениях продажи недвижимости по материалам средств массовой информации и данным агентств недвижимости. Данная информация, содержащая все значимые ценообразующие факторы, заносится в базу данных Оценщика;
2. По окончании исследуемого периода, из базы данных производится выборка объектов недвижимости максимально удовлетворяющих требованию отличия между собой только по одному исследуемому фактору. В результате получаем две группы объектов, отличных между собой лишь по одному фактору.
3. Определяем средние арифметические стоимости 1 кв.м. объектов по каждой группе, предварительно удалив из выборки крайние значения (максимальные и минимальные). Производим расчет *показателей вариации* для проверки соответствия (типичности) средних арифметических значений выборкам. Если среднее значение можно считать типичным для данной совокупности чисел (выборки), то переходим к заключительному этапу расчетов, если нет – возвращаемся к этапу 2.
4. На заключительном этапе путем вычитания из большего значения меньшего и деления полученной разницы на 100% получаем относительное значение влияния исследуемого фактора на стоимость 1 кв. м. общей площади недвижимости.

Таким образом, Оценщик получает среднее значение корректировки по каждому ценообразующему фактору для рынка.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Скидка на торг
2. Юридические передаваемые права
3. Финансовые условия
4. Условия продажи
5. Дата предложения
6. Местоположение
7. Площадь
8. Разрешенное использование

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Внесение корректировок в цены аналогов

Корректировки на зависимой основе:

1. *Скидка на торг.* Поскольку объекты-аналоги выставлены на продажу, но не проданы, то с учетом ликвидности подобной недвижимости, а также величины комиссионных, взимаемых агентствами недвижимости, корректировка принята в соответствии с результатами статистической обработки данных экспертного опроса, опубликованных в Справочнике Оценщика - 2020 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород 2020 г.

Таблица 9.2.2. Усредненные значения скидок на торг

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,60%	13,00%	20,10%

2. *Юридически передаваемые права.* Корректировка принята в соответствии с результатами статистической обработки данных экспертного опроса, опубликованных в Справочнике Оценщика - 2020 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород 2020 г.

Цены земельных участков под ИЖС	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Собственность	1,00	1,16	1,25
Долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
Краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%

3. *Финансовые условия.* Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. *Условия продажи.* Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. *Время предложения.* Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени. В данном случае корректировка отсутствует, срок экспозиции составляет 1-6 месяцев.

Корректировки на независимой основе:

6. *Местоположение.* Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от пространственно-территориальных координат его размещения. При прочих равных условиях объекты, расположенные в различном удалении от центра, имеют разную стоимость. Корректировка принята в соответствии с результатами статистической обработки данных экспертного опроса, опубликованных в Справочнике Оценщика - 2020 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород 2020 г.

Таблица: 9.2.3. Местоположение

В пределах города. Под жилую застройку	Код	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	2	0,8	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	4	0,6	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	5	0,48	0,44	0,51

Цены	Аналоги				
Объект оценки	1	2	3	4	5
1	1	1,25	1,41	1,67	2,08
2	0,8	1	1,13	1,33	1,67
3	0,71	0,89	1	1,18	1,48
4	0,6	0,75	0,85	1	1,25
5	0,48	0,6	0,68	0,8	1

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	РС(Я), Чурапчинский улус, Болугурской наслег, ур. Улахан Кутара, кадастровый номер 14:33:003003:252	РС(Я), Нюрбинский улус, наслег Таркаинский, местность «Мас арыыта», 14:21:150001:657 (Лот №2)	РС(Я), у. Мегино-Кангаласский, наслег. Тыллыминский 1-й, 14:15:260004:11	РС(Я), Горный улус, Мытахский наслег, участок Балык чочогор, 14:11:060003:609 (Лот №2)
Код	5	5	5	5
Корректировка		1	1	1

7. *Площадь земельного участка.* При оценке объектов недвижимости следует учесть тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий ниже, чем цена единицы площади

меньших по масштабу зданий. При увеличении масштаба здания стоимость единицы сравнения уменьшается. Этот факт при сравнении аналогов корректируется введением поправки на масштаб (поправки Мисовца).

$$P_m = S_{об} \cdot -0,1 / S_{ан} \cdot -0,1$$

где: P_m – поправка на масштаб;

$S_{об}$ – количество единиц сравнения (площадь) объекта оценки;

$S_{об}$ - количество единиц сравнения (площадь) объекта-аналога;

-0,1 – фактор Мисовца (коэффициент регрессии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	20 000,00	10 300,00	88 318,00	49 392,00
S-0,1	0,3714	0,3969	0,3202	0,3393
$S_{об} \cdot -0,1 / S_{ан} \cdot -0,1$		0,94	1,16	1,09

8. Вид разрешенного использования.

Объект оценки: земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения личного подсобного хозяйства.

Объекты-аналоги №1,2,3: земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения личного подсобного хозяйства.

Вид разрешенного использования (ВРИ) может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под ИЖС и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Таким образом, корректировка на вид разрешенного использования не применялась.

9. *Инженерные коммуникации.* Корректировка принята в соответствии с результатами статистической обработки данных экспертного опроса, опубликованных в Справочнике Оценщика - 2020 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород 2020 г. Так как подключение к электроэнергии, газоснабжению, водоснабжению и канализации не подтверждено документами, рассчитывается как «не подключен».

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Обеспечение электроснабжения	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Корректировка, коэф.	1	1	1	1
Корректировка, %		1	1	1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Обеспечение газоснабжением	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Корректировка, коэф.	1	1	1	1
Корректировка, %		1	1	1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Обеспечение водоснабжением и канализацией	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Корректировка, коэф.	1	1	1	1
Корректировка, %		1	1	1

Получаем скорректированную стоимость по удельным весам. Для расчета весов проделаем следующие вычисления:

- найдем изменение скорректированной стоимости к исходной;
- найдем сумму всех баллов изменений скорректированной стоимости к исходной;
- по отношению суммы баллов к сумме баллов скорректированной стоимости к исходной найдем расчетный вес подхода в процентах.

Таблица 9.2.5. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристики сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a83347e4-9af4-4cb4-8728-f3afc7f0d109	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=27fec591-9498-4712-b500-5863c5a9f0fd	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c7fb7cb4-c1cd-45e7-ad9c-09f676799d23
Контактный телефон				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Январь 2021 г.	фев.21	янв.21	ноя.20
Назначение объекта	под ЛПХ	под ЛПХ	под ЛПХ	под ЛПХ
Местоположение	РС(Я), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан Кутара, кадастровый номер 14:33:003003:252	РС(Я), Нюрбинский улус, наслег Таркаинский, местность «Мас арыыта», 14:21:150001:657 (Лот №2)	РС(Я), у. Мегино-Кангаласский, наслег. Тыллыминский 1-й, 14:15:260004:11	РС(Я), Горный улус, Мытахский наслег, участок Балык чочогор, 14:11:060003:609 (Лот №2)
Площадь, кв.м.	20000,00	10300	88318	49392
Электроснабжение	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Газоснабжение	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Водоснабжение и канализация	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Наличие построек	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Инфраструктура	Не развита	Не развита	Не развита	Не развита
Цена, руб.		2 132,10	180 000,00	225 000,00
Цена за 1 кв.м., руб.		0,21	2,04	4,56
Процентные корректировки				
Коммерческое уторгование	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-16,60%	-16,60%	-16,60%
Скорректированная стоимость, руб.		0,18	1,70	3,80
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%



Скорректированная стоимость, руб.		0,18	1,70	3,80
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		0,18	1,70	3,80
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		0,18	1,70	3,80
Дата предложения		фев.21	январ.21	ноя.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		0,18	1,70	3,80
Коэффициентные корректировки				
Назначение объекта	под ЛПХ	под ЛПХ	под ЛПХ	под ЛПХ
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		0,18	1,70	3,80
Местоположение	РС(Я), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан Кутара, кадастровый номер 14:33:003003:252	РС(Я), Нюрбинский улус, наслег Таркаинский, местность «Мас арыыта», 14:21:150001:657 (Лот №2)	РС(Я), у. Мегино-Кангаласский, наслег. Тыллыминский 1-й, 14:15:260004:11	РС(Я), Горный улус, Мытахский наслег, участок Балык чочогор, 14:11:060003:609 (Лот №2)
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		0,18	1,70	3,80
Площадь, кв.м.	20000,00	10300,0	88318,0	49392,0
Коэффициент корректировки		0,94	1,16	1,09
Скорректированная стоимость, руб.		0,17	1,97	4,14
Электроснабжение	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		0,17	1,97	4,14
Газоснабжение	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		0,17	1,97	4,14
Водоснабжение и канализация	Не подключено	Не подключено	Не подключено	Не подключено
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		0,17	1,97	4,14
Наличие построек	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00



Скорректированная стоимость, руб.		0,17	1,97	4,14
Суммарная корректировка		19%	3%	9%
Разница между стоимостью объектов-аналогов		-99%	-92%	-84%
Удельный вес		1,81	1,97	1,91
Сумма баллов		5,69		
Вес подхода		0,3181	0,3462	0,3357
Стоимость по удельному весу		0,05	0,68	1,39
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	2,12			
Рыночная стоимость, руб.	42 400			
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	42 400			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного анализа продаж, составляет на дату оценки с учетом округления: **42 400 (Сорок две тысячи четыреста) рублей**

9.3. Доходный подход

Доходный подход. В рамках оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик отказался от применения доходного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

1. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.13 ФСО №1).
2. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).
3. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.
4. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период и после периода прогнозирования.
5. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.
6. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки Объекта оценки невозможна.

Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не может реализовать п.4. ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

ГЛАВА 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Обобщение результатов, полученных в настоящей оценке при помощи различных подходов, производится с использованием метода анализа иерархий. Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархий.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер).

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

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений.

Шкала отношений важности критериев оценки

Таблица: 10.1

Важность параметра оценки	«1-9»
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n}$$

где a_{ij} – важность критерия (индекса)

Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

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

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

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

Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, который равен сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Определение весов критериев оценки

Таблица: 10.2

	А	Б	В	Г	Средняя геометрическая	Вес критерия
А	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Б	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
В	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25



Г	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Сумма					4,00	1,00

Сравниваем результаты, полученные с применением различных подходов по каждому критерию согласования:

Критерий А.

(Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца)

Таблица: 10.3

Подходы к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный	Вес метода по критерию А	
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сумма				1,00	1,00

Критерий Б.

(Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ)

Таблица: 10.4

Подходы к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный	Вес метода по критерию Б	
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сумма				1,00	1,00

Критерий В.

(Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Таблица: 10.5

Подходы к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный	Вес метода по критерию В	
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сумма				1,00	1,00

Критерий Г.

(Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность))

Таблица: 10.6

Подходы к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный	Вес метода по критерию Г	
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сумма				1,00	1,00

По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода.

Расчет итоговых весов подходов

Таблица: 10.7

	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода
Вес критериев	0,25	0,25	0,25	0,25	
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сумма					1,00

Расчет согласованной рыночной стоимости

Таблица: 10.8

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	-	0,00	-
Доходный	-	0,00	-
Сравнительный	42 400	1,00	42 400
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			42 400

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:
42 400 (Сорок две тысячи четыреста) рублей




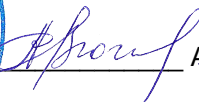
ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании представленной информации, проведенных расчетов и анализа в данном отчете, можно сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

42 400 (Сорок две тысячи четыреста) рублей




Герасимова О.А.


Аюшеева С.В.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25.09.2001г.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327;
10. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721;
11. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СОО 2010), утвержденные решением Совета РОО от 23.12.2015 года, протокол № 07-Р;
12. Оценка недвижимости, учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2 изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.;
13. Справочник Оценщика - 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Нижний Новгород 2018 г.;
14. Справочник Оценщика - 2020 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород 2020 г.;
15. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности. Нижний Новгород 2018 г.
16. «Карта Якутии»: <http://yakutia-map.ru/1264995.html>
17. Публичная кадастровая карта: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/>;
18. Сайт «РосРиэлт-Недвижимость»: <http://www.rosrealt.ru>;
19. Сайт «Доска объявлений»: doska.ykt.ru



ПРИЛОЖЕНИЯ

- Фотографии объекта оценки;
- Копии документов на объект оценки;
- Копии источников информации (объявления);
- Копии документов на осуществление оценочной деятельности.



Арбитражный суд Республики Саха (Якутия)
ул. Курашова, д. 28, бокс 8, г. Якутск, Республика Саха (Якутия), 677000,
www.yakutsk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

о признании гражданина банкротом, о введении реализации имущества, об утверждении финансового управляющего и о перечислении денежных средств с депозитного счета арбитражного суда

город Якутск

23 ноября 2020 года

Дело № А58-3129/2020

Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) в составе судьи Кайдаш Н.И., при ведении протокола секретарем судебного заседания Местниковой С.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет финансового управляющего по результатам проведения процедуры реструктуризации долгов гражданки Смирниковой Надежды Ивановны (24.05.1985 года рождения уроженки с. Чурапча Чурапчинского района Якутской АССР, адрес регистрации: Республика Саха (Якутия), гор. Якутск, ул. Ермолаева, д.13; ИНН 143001260083, СНИЛС 123-042-319 94),

установил:

определением арбитражного суда от 25.06.2020 в отношении гражданки Смирниковой Надежды Ивановны введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утверждена Мансурова М.К.

19.11.2020 от финансового управляющего поступило ходатайство о введении процедуры реализации имущества должника, отчет финансового управляющего о своей деятельности с приложениями, финансовый анализ деятельности должника, заключение о наличии или об отсутствии признаков преднамеренного или фиктивного банкротства, протокол собрания кредиторов должника от 19.11.2020.

Суд в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) проводит судебное заседание в отсутствие надлежаще извещенных лиц, участвующих в деле о банкротстве, о времени и месте проведения судебного заседания в порядке статьи 123 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Согласно статье 213.12 Закона о банкротстве в ходе реструктуризации долгов гражданина он, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина.

Как следует из материалов дела, в реестр требований кредиторов должника в настоящее время включены требования:

- ПАО «Сбербанк России» определением арбитражного суда от 15.09.2020 в размере 343 549,17 руб.,

- ПАО «Восточный экспресс банк» определением арбитражного суда от 12.11.2020 в размере 262 477,23 руб.,

- Управления ФНС России по РС(Я) определением от 10.11.2020 в размере 344,44 руб.

Финансовым управляющим было подготовлено заключение о финансовом состоянии, о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства, по результатам которого сделаны выводы:

- восстановить платежеспособность должника в рамках проведения процедуры реструктуризации долгов невозможно;

- целесообразно ввести процедуру реализации имущества должника:

- денежных средств достаточно для погашения судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему;

- об отсутствии признаков преднамеренного, фиктивного банкротства;

Статья 213.2 Закона о банкротстве предусматривает следующие процедуры, применяемые в деле о банкротстве гражданина: реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

В соответствии со статьей 213.8 Закона о банкротстве собрание кредиторов созывается финансовым управляющим, утвержденным арбитражным судом в деле о банкротстве гражданина (п. 1). К исключительной компетенции собрания кредиторов относится, в том числе:

принятие решения об утверждении или об отказе в утверждении плана реструктуризации долгов гражданина;

принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

принятие решения о заключении мирового соглашения (п. 12).

Как следует из протокола первого собрания кредиторов от 19.11.2020 оно признано несостоявшимся в связи с отсутствием явки кредиторов.

В соответствии со статьей 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если:

гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом;

собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 213.17 настоящего Федерального закона;

арбитражным судом отменен план реструктуризации долгов гражданина;

производство по делу о банкротстве гражданина возобновлено в случаях, установленных пунктом 3 статьи 213.29 или пунктом 7 статьи 213.31 настоящего Федерального закона;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом (п. 1).

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Согласно выводу, сделанному финансовым управляющим по результатам финансового анализа должника, у должника недостаточно активов для расчета с кредиторами.

Кредиторами план реструктуризации не представлялся, в материалах дела указанные сведения и предложения отсутствуют.

В материалы дела от финансового управляющего поступило ходатайство о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

При изложенных обстоятельствах, принимая во внимание выводы анализа финансового состояния должника, сделанные финансовым управляющим по результатам проведения процедуры реструктуризации долгов, отсутствие сведений и документов, содержащих предложения и обоснование по плану реструктуризации долгов,

арбитражный суд приходит к выводу о возможности и целесообразности признания Смирниковой Надежды Ивановны банкротом и открытии в отношении нее процедуры реализации имущества гражданина.

С даты признания гражданина банкротом наступают последствия, предусмотренные статьями 213.25, 213.30 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным.

Согласно пункту 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Поскольку иная кандидатура финансового управляющего собранием кредиторов должника не была представлена, суд считает, что Мансурова Мария Константиновна подлежит утверждению финансовым управляющим в деле о банкротстве гражданки Смирниковой Надежды Ивановны.

Согласно статье 20.6. Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для финансового управляющего двадцать пять тысяч рублей единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве (абзац 7 пункта 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве).

Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему единовременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

Таким образом, денежные средства в размере 25 000 рублей, перечисленные по чек-ордеру от 22.06.2020 (операция № 23) подлежат перечислению с депозитного счета Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) арбитражному управляющему Мансуровой Марии Константиновне в счет оплаты вознаграждения финансового управляющего за проведение процедуры реструктуризации долгов гражданина.

Руководствуясь статьями 45, 213.1, 213.9, 213.24, 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 167 - 170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

признать гражданку Смирникову Надежду Ивановну (24.05.1985 года рождения уроженки с. Чурапча Чурапчинского района Якутской АССР, адрес регистрации: Республика Саха (Якутия), гор. Якутск, ул. Ермолаева, д.13; ИНН 143001260083, СНИЛС 123-042-319 94) несостоятельной (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества гражданина.

Утвердить финансовым управляющим имуществом должника Мансурову Марию Константиновну (член Ассоциации арбитражных управляющих «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса», регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 10989, ИНН 141501776740, почтовый адрес: 677000, г. Якутск, Главпочтамт, а/я 211) .

Установить финансовому управляющему должника Мансуровой М.К. вознаграждение в размере 25 000 рублей единовременно за счет денежных средств должника.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Рассмотрение отчета финансового управляющего о результатах реализации имущества гражданина и вопроса о завершении процедуры реализации имущества должника назначить в судебном заседании на 29.04.2021 в 09 час. 30 мин., которое состоится в помещении Арбитражного суда РС (Я) по адресу: г. Якутск, ул. Курашова, д. 28, кабинет 503. Лицам, участвующим в деле, обеспечить явку представителей с документами, подтверждающими их полномочия на ведение дела.

Финансовому управляющему, не позднее чем за пять дней до заседания арбитражного суда представить отчет о своей деятельности, положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина.

Финансово-хозяйственному отделу Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) перечислить с депозитного счета арбитражному управляющему Мансуровой Марии Константиновне 25 000 рублей в счет оплаты вознаграждения финансового управляющего, перечисленных по чек-ордеру от 22.06.2020 (операция № 23).

Гражданин обязан не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, финансовый управляющий обязан принять меры по блокированию

операций с полученными им банковскими картами по перечислению денежных средств с использованием банковских карт на основной счет должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Кайдаш Н. И.

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2020, поступившего на рассмотрение 17.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 декабря 2020г. № КУВИ-999/2020-336726			
Кадастровый номер:	14:33:003003:252		
Номер кадастрового квартала:	14:33:003003		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Республика Саха /Якутия/, Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Кутгара		
Площадь, м2:	60000 +/- 171		
Кадастровая стоимость, руб:	58800		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мансурова Мария Константиновна		

полное наименование должности	
	инициалы, фамилия


 М.П.
 : 499363085956248297604825293765649464434
 67
 : 04.02.2020 04.05.2021

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 декабря 2020г. № КУВИ-999/2020-336726			
Кадастровый номер:		14:33:003003:252	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Смирников Александр Егорович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 14-14-08/019/2013-580 06.05.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Смирников Егор Афанасьевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 14-14-08/019/2013-580 06.05.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Смирникова Надежда Ивановна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 14-14-08/019/2013-580 06.05.2013 00:00:00
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	

полное наименование должности	
	инициалы, фамилия

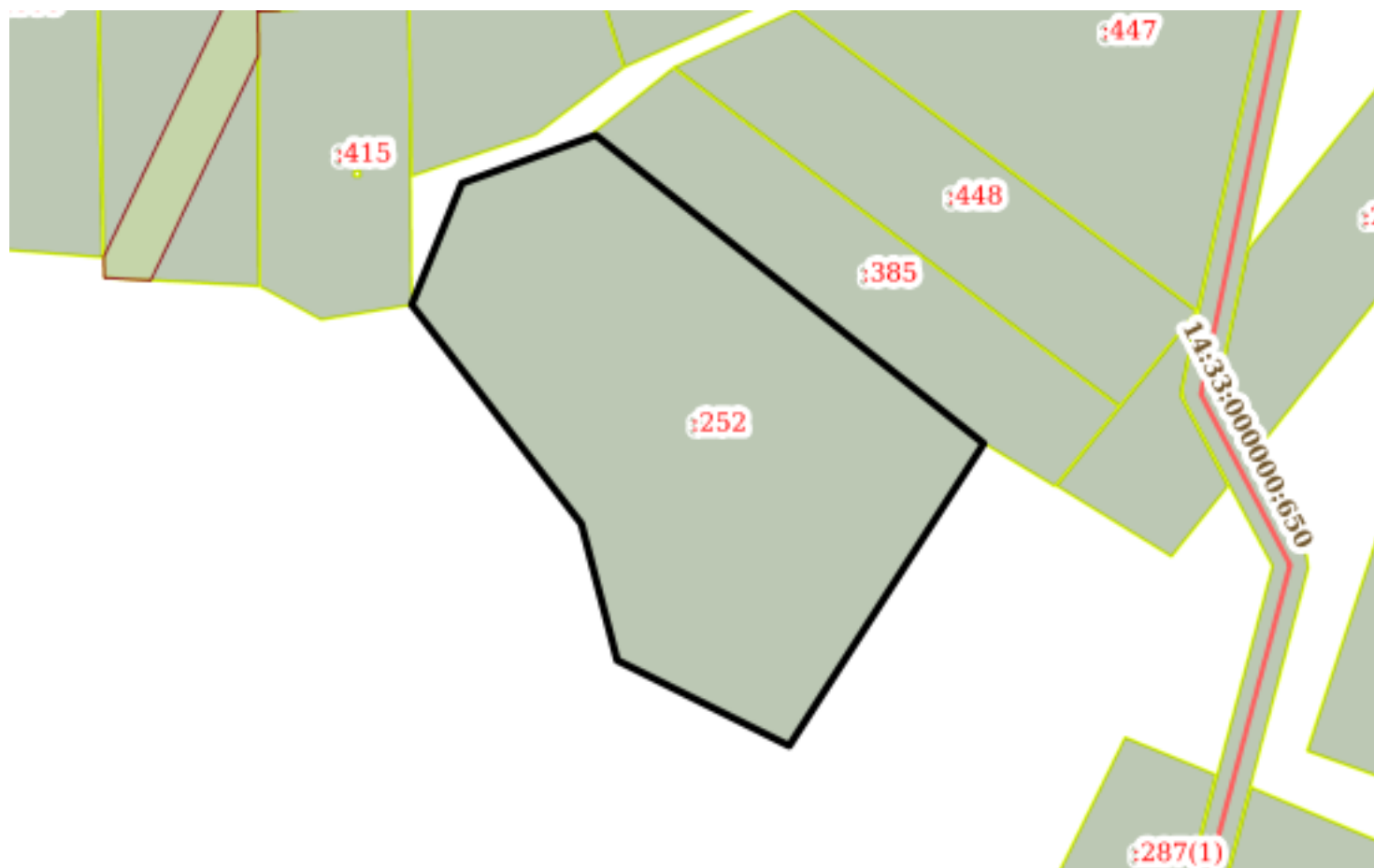
М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434
: 68
: 04.02.2020 04.05.2021

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 декабря 2020г. № КУВИ-999/2020-336726			
Кадастровый номер:		14:33:003003:252	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Условные обозначения

полное наименование должности	[Redacted]	инициалы, фамилия
-------------------------------	------------	-------------------

М.П.

499363085956244257604825293765649464434

69

: 04.02.2020 04.05.2021



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)

"06" мая 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приемки-передачи земельного участка от 03.04.2013

• Договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность по которому не разграничена от 03.04.2013 №53/13, выдавший орган: Муниципальное автономное учреждение "Комитет по управлению муниципальным имуществом" МО "Чурапчинский улус (район)""

• Распоряжение от 28.03.2013 №451, выдавший орган: Муниципальное образование "Чурапчинский улус (район)" Республика Саха (Якутия)

Субъект (субъекты) права: Смирников Егор Афанасьевич, дата рождения 11.08.1947, место рождения: Телейский наслег Чурапчинского р-на Якутской АССР, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 98 01 № 249387, выдан 10.03.2002 ОВД Чурапчинского улуса Респ. Саха (Якутия), код подразделения 142-035; адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, с.Мындагай, ул.Озерная, д.11

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 60 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурской наслег, ур. Улахан-Куттара

Кадастровый (или условный) номер: 14:33:003003:252

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 14-14-08/019/2013-580

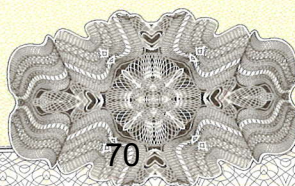
Регистратор

Макарова Н. К.

М.П.


(подпись)

14-АБ 039885





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)

Дата выдачи:

"06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность по которому не разграничена от 03.04.2013 №53/13, выдавший орган: Муниципальное автономное учреждение "Комитет по управлению муниципальным имуществом" МО "Чурапчинский улус (район)""

- Акт приемки-передачи земельного участка от 03.04.2013
- Распоряжение от 28.03.2013 №451, выдавший орган: Муниципальное образование "Чурапчинский улус (район)" Республика Саха (Якутия)

Субъект (субъекты) права: Смирников Александр Егорович, дата рождения 28.01.1979, место рождения: с.Арылах Чурапчинского р-на Якутской АССР, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 98 08 № 142333, выдан 01.09.2008 ТП УФМС России по Республике Саха (Якутия) в Чурапчинском районе, код подразделения 140-030; адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, с.Мындагай, ул.Лесная, д.21

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 60 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара

Кадастровый (или условный) номер: 14:33:003003:252

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 14-14-08/019/2013-580

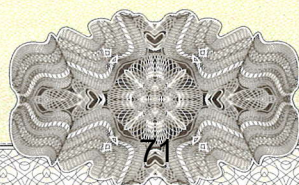
Регистратор

Макарова Н. К.

М.П.

(подпись)

14-АБ 039886





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)

Дата выдачи:

"06" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приемки-передачи земельного участка от 03.04.2013

- Распоряжение от 28.03.2013 №451, выдавший орган: Муниципальное образование "Чурапчинский улус (район)" Республика Саха (Якутия)
- Договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность по которому не разграничена от 03.04.2013 №53/13, выдавший орган: Муниципальное автономное учреждение "Комитет по управлению муниципальным имуществом" МО "Чурапчинский улус (район)"

Субъект (субъекты) права: Смирникова Надежда Ивановна, дата рождения 24.05.1985, место рождения: с.Чурапча Чурапчинского р-на Якутской АССР, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 98 07 № 085590, выдан 07.12.2007 ТП УФМС России по Республике Саха (Якутия) в Чурапчинском районе, код подразделения 140-030; адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, с.Мындагай, ул.Лесная, д.21

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 60 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара

Кадастровый (или условный) номер: 14:33:003003:252

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 14-14-08/019/2013-580

Регистратор

Макарова Н. К.

М.П.

(подпись)

14-АБ 039883



МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Заполняется специалистом органа кадастрового учета

Титульный лист

регистрационный № 14-0-006/3033/2013-8
К (подпись) *Кириллин с.е.* (инициалы, фамилия)
« 10 » января 2013 г.

1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Респ. Саха /Якутия/, у. Чурапчинский, Болугурский наслег ур. Улахан-Куттара.

2. Цель кадастровых работ:
—

3. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Смирников Александр Егорович
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Подпись _____
_____ Дата « » _____ г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

4. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Седалищев Валерий Филиппович

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 14-11-119

Контактный телефон 8(41151) 41-066

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
Республика Саха (Якутия) с. Чурапча ул.Курсахова 7 а, e-mail: Churzemia@mail.ru.

Сокращённое наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица МУП "Одно окно"

Подпись _____ Дата « 10 » января 2013 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера



МЕЖЕВОЙ ПЛАН**Содержание**

№ п/п	Разделы межевого плана	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчётах	4
3	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	5
4	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или изменённым земельным участкам	7
5	Схема расположения земельных участков	8
6	Чертёж земельных участков и их частей	9
7	Приложение	—
—	<i>Схема расположения земельного участка утвержденная главой МО "Чурапчинский улус (район)" 03.12.2012 г.</i>	—

МЕЖЕВОЙ ПЛАН**Исходные данные****1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	14/12-65746 от 15.10.2012
2	Схема расположения земельного участка утвержденная главой МО "Чурапчинский улус (район)"	03.12.2012 г.
3	Схема рационального использования земель поселений ОАО "Сахагипрозем"	2009 год М 1:25000

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана
Система координат СК-42 года

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	—	—	—	—

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры), при наличии такого сертификата	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	—	—	—

4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или изменённых земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке
1	2	3
1	—	—

5. Сведения о частях исходных, изменённых или уточняемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учётные номера частей земельного участка
1	2	3
1	—	—

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения о выполненных измерениях и расчётах

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат
1	2	3
1	:ЗУ1	Картометрический метод

2. Точность положения характерных точек границ земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчёта средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_t), м
1	2	3
1	:ЗУ1	$M_t = \sqrt{\frac{\Delta^2}{n}}$

3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учётный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчёта средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_t), м
1	2	3	4
1	—	—	—

4. Точность определения площади земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчёта предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4
1	:ЗУ1	60000	$\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{док}}} = 3,5 \cdot 0,2 \cdot \sqrt{60000} = 171$

5. Точность определения площади частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учётный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчёта предельно допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4	5
1	—	—	—	—

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения об образуемых земельных участках и их частях

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	6844793,51	23408768,21	0,20	—
н2	6844821,05	23408844,95	0,20	—
н3	6844644,12	23409067,61	0,20	—
н4	6844470,71	23408956,00	0,20	—
н5	6844519,80	23408857,29	0,20	—
н6	6844598,05	23408836,78	0,20	—
н7	6844723,76	23408739,42	0,20	—
н1	6844793,51	23408768,21	0,20	—

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
н1	н2	81,53	—
н2	н3	284,40	—
н3	н4	206,22	—
н4	н5	110,24	—
н5	н6	80,89	—
н6	н7	159,00	—
н7	н1	75,46	—

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Учётный номер или обозначение части —

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка :ЗУ1

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Респ. Саха /Якутия/, у. Чурапчинский, Болугурский наслег ур. Улахан-Кутгара
2	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
3	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м ²	60000±171

МЕЖЕВОЙ ПЛАН**Сведения об образуемых земельных участках и их частях**

1	2	3
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($R_{мин}$) и ($R_{макс}$), м ²	---
6	Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке	---
7	Иные сведения	---

5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

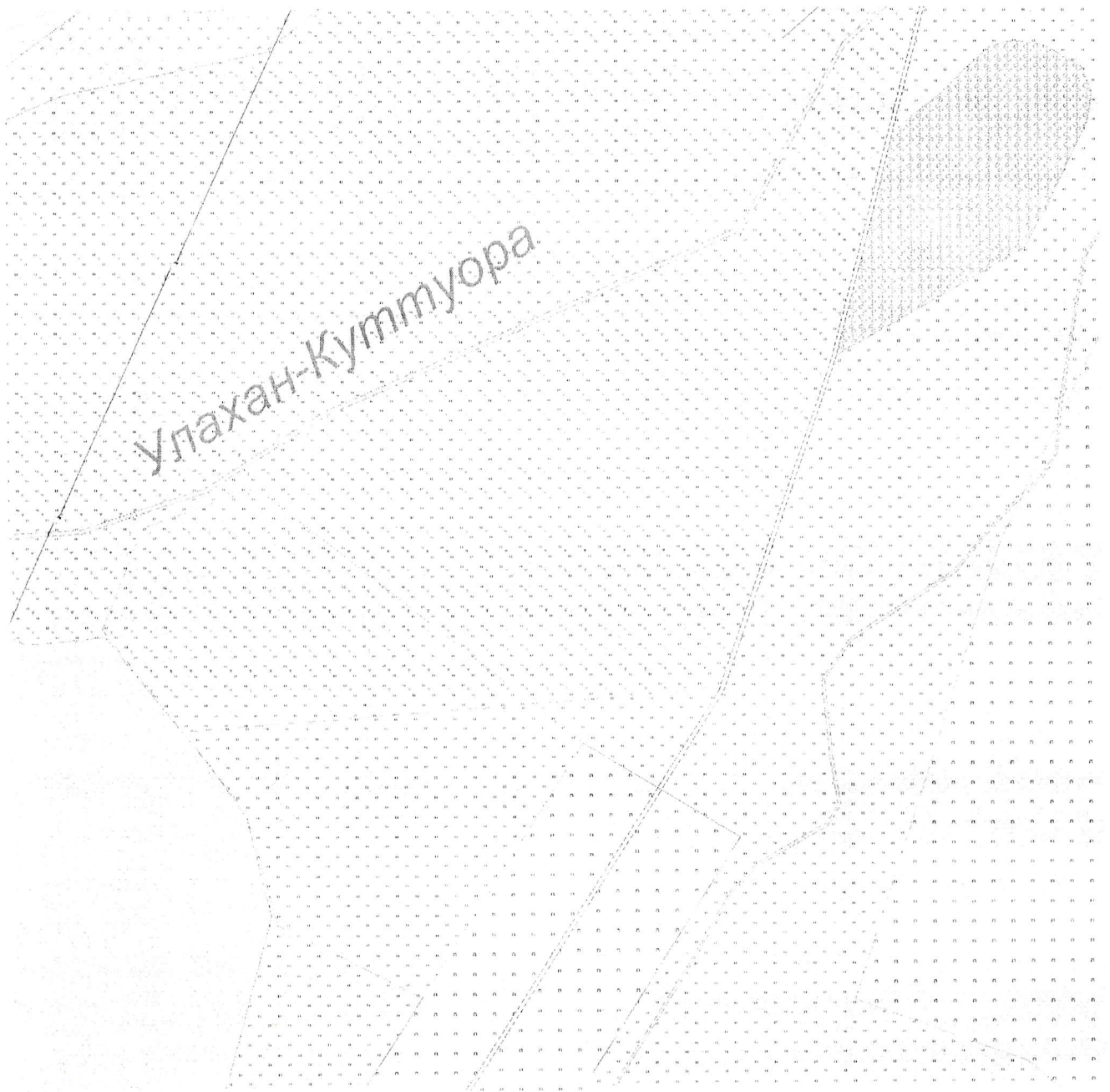
№ п/п	Учётный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	±ΔP, м ²	Характеристика части
1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

МЕЖЕВОЙ ПЛАН**Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или изменённым земельным участкам**

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	:ЗУ1	Земли (земельные участки) общего пользования

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Схема расположения земельных участков

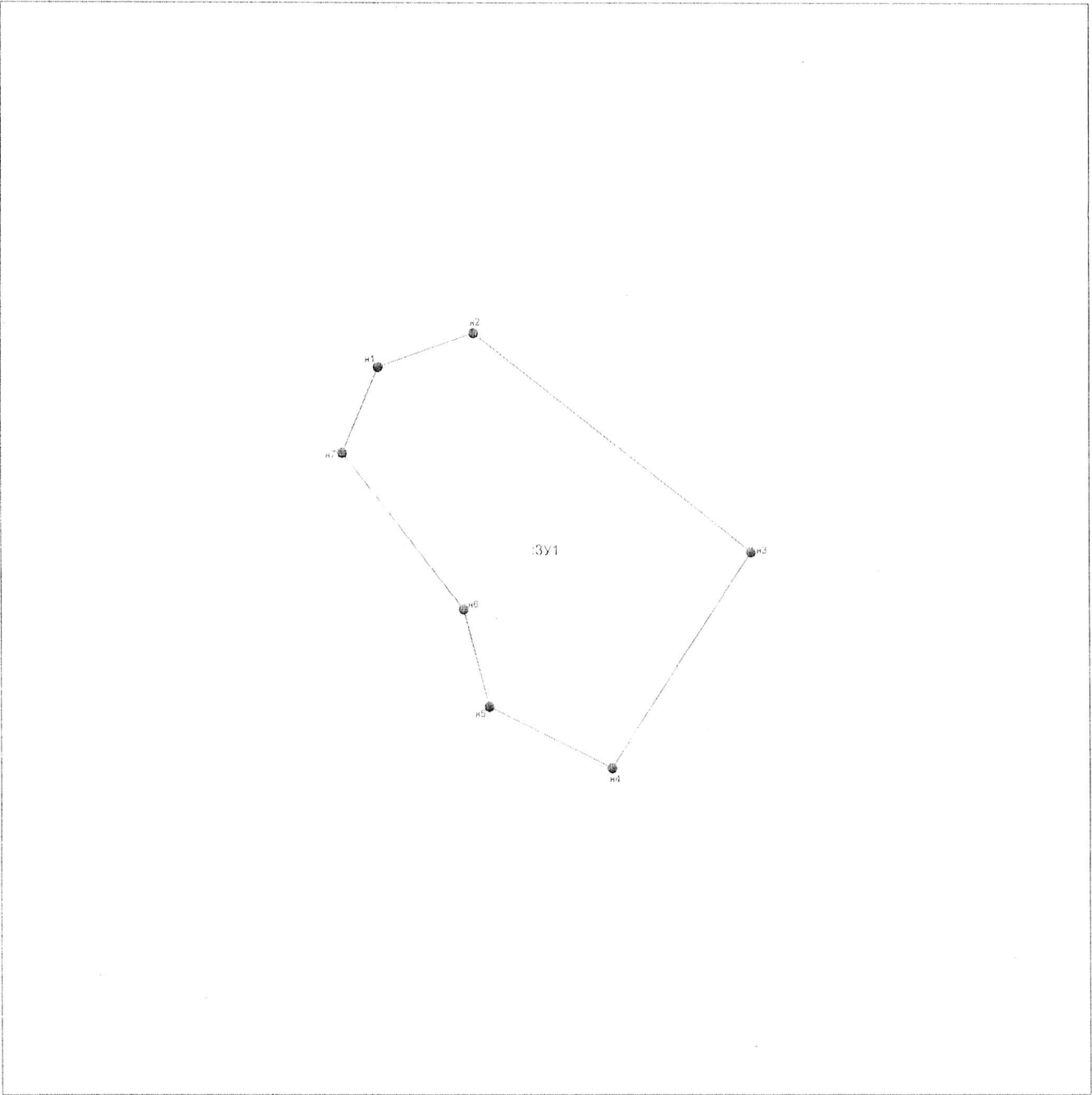


Условные обозначения:

- граница существующего участка,
- граница формируемого участка,
- - - граница кадастрового квартала.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертёж земельных участков и их частей



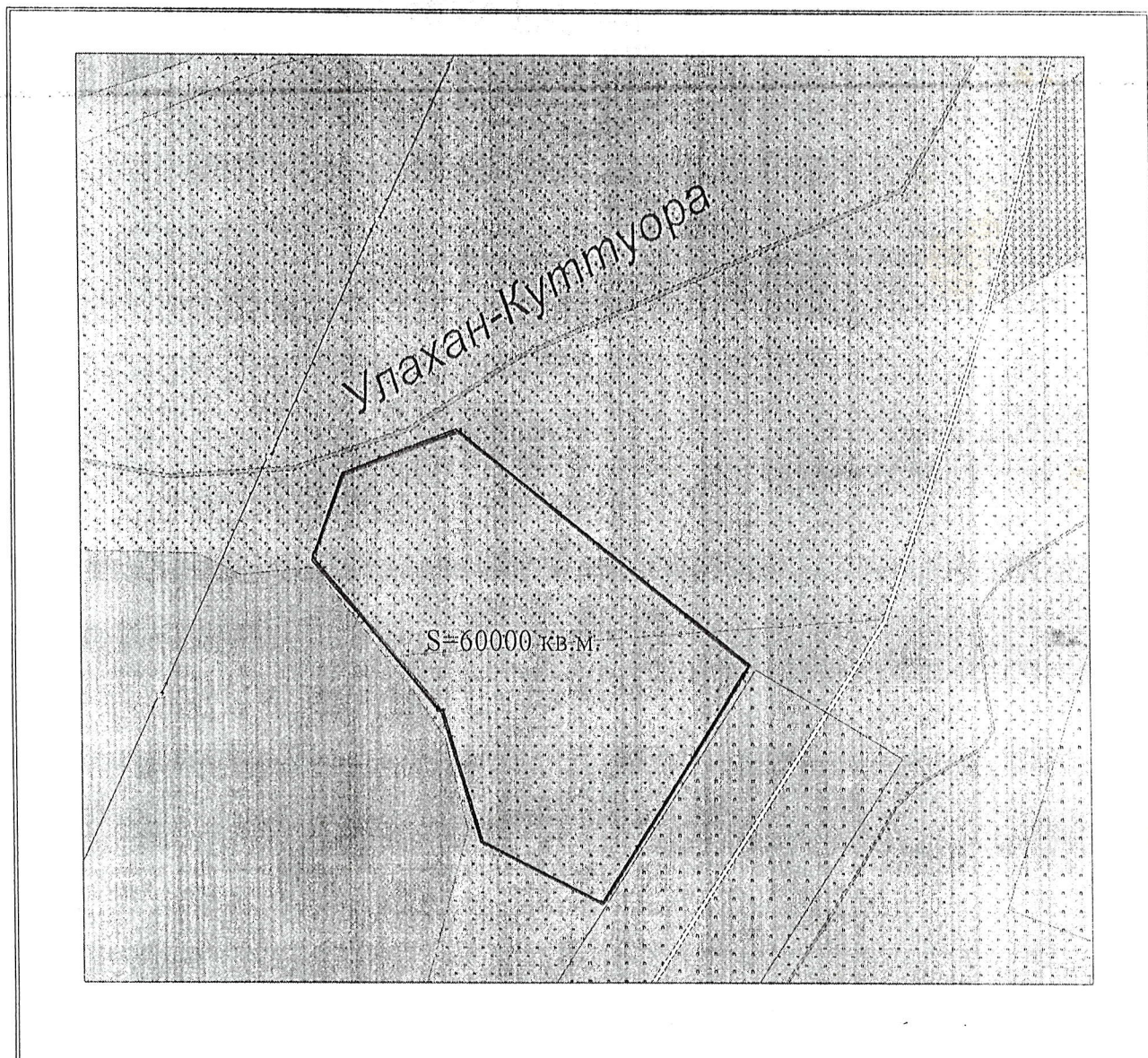
Масштаб 1:5000

Условные обозначения:

- — существующая часть границы достаточной точности,
- - - вновь образованная часть границы достаточной точности,
- · - · существующая часть границы недостаточной точности,
- · · · · · вновь образованная часть границы недостаточной точности,
- — характерная точка границы недостаточной точности,
- — характерная точка границы достаточной точности.

УТВЕРЖДАЮ:
 Глава МО "Чурапчинский улус
 (район)"
В.З. Яковлев С.И.
 "03" Декабря 2012г.

Схема расположения земельного участка
 на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории



МУП "Одно окно"	
Масштаб:	М=1:5000
Место нахождение земельного участка	РС(Я), Чурапчинский улус, Болугурский наслег ур. Улахан-Куттара
Вид разрешенного использования	Личное подсобное хозяйство
Вид права	Аренда
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Землепользователь	Смирников Александр Егорович
Исполнитель	Седалищев В.Ф.
	03.12.2012г.



ЕДИНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР
СВЕДЕНИЙ О БАНКРОТСТВЕ

Служба поддержки:
Рабочие дни, 07:00-21:00 (время московское)
8 (495) 989-73-68
8 (800) 555-02-24
e-mail: bhelp@interfax.ru

ВХОД В ЛИЧНЫЙ КАБИ

логин
пароль
 Запомнить меня | [Заб](#)

[СООБЩЕНИЯ](#) | [ОТЧЕТЫ АУ](#) | [ТОРГИ](#) | [РЕЕСТРЫ](#) | [МОНИТОРИНГ](#) | [БАНКРОТСТВО В ЕАЭС](#) | [НОВОСТИ](#) | [ЮРЛИЦА](#)

ВХОД ПО СЕРТИФИКАТУ



ПОИСК ДОЛЖНИКОВ

поиск

найти

[Расширенный поиск](#)



НОВОСТИ

04.02.2021

[Об изменении платежных реквизитов, по которым осуществляется прием платежей в ЕФРСБ](#)

04.02.2021

[Суд подтвердил статус Уралхима как конкурсного кредитора Томета с требованиями на 88 млрд рублей](#)

04.02.2021

[Требования к экс-главе ПСБ Дмитрию Ананьеву превышают 283 млрд рублей - суд](#)

[Все новости](#)



ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

[Картотека арбитражных дел](#)

[Минэкономразвития России](#)

[ЕГРЮЛ ФНС РФ](#)

[Тестовая версия ЕФРСБ](#)

[Тестовая версия ЕФРСДЮЛ](#)

[Форум Федеральных реестров](#)

[Часто задаваемые вопросы \(FAQ\)](#)



ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ

На нашем сайте есть возможность подписки на мониторинг

[Подробнее](#)

[Главная](#) » [Торги](#) » [uTender](#)

Карточка торгов

Площадка	uTender
Должник	Мостахов Мирослав Михайлович
Арбитражный управляющий	Сысолятин Михаил Борисович
Организатор торгов	Сысолятин Михаил Борисович
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	ПП-45744
Дата получения сообщения	24.02.2020 16:01
Дата начала торгов	25.02.2020 00:00
Дата окончания торгов	15.04.2020 00:00
Дата начала приема заявок	25.02.2020 00:00
Дата окончания приема заявок	15.04.2020 00:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№4714452 опубликовано 17.02.2020

[Лоты](#) | [Сообщения](#) | [Документы](#) | [Дополнительно](#)

Лот № 1

Статус торгов	Торги не состоялись
Начальная цена, руб.	600,30
Шаг аукциона	0,00
Итоговая/текущая цена, руб.	0,94
Предмет торгов	1/10 доли земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства площадью 29000 кв.м., адрес местоположения: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, наслег Таркаинский, кадастровый номер 14:21:150001:658 с начальной ценой 600,30 руб.
Классификация имущества	Права долевого собственности
Обоснование итогового решения	не были представлены заявки на участие.

Лот № 2

Статус торгов	Торги не состоялись
Начальная цена, руб.	2 132,10
Шаг аукциона	0,00
Итоговая/текущая цена, руб.	1,10
Предмет торгов	1/10 доли земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства площадью 103000 кв.м., адрес местоположения: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, наслег Таркаинский, местность «Мас арыыта», кадастровый номер 14:21:150001:657 с начально...
	подробнее...

Классификация имущества

Права долевого собственности

Обоснование итогового решения

не были представлены заявки на участие.

Лот № 3

Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	230 706,00
Шаг аукциона	0,00

Итоговая/текущая цена, руб.

11 535,30

Предмет торгов

земельный участок из категории земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства площадью 2000 кв.м., адрес местоположения: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, с.Хатынг-Сысы, ул.Молодежная, д.6/н, кадастровый номер 14:21:150003:330 с начальной ценой 230706,00 руб.

Классификация имущества

Земельные участки

Победитель

Корякин Николай Михайлович

Показано с 1 по 3 (Всего: 3)

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве от 28 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

[Политика АО "Интерфакс" в отношении обработки и защиты персональных данных](#)

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте с нами:

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	14:21:150001:657
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.01.2010
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь:	103000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	40170
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	12.02.2020
Адрес (местоположение):	Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, наслег Таркаинский, местность " Мас арыыта"
Дата обновления информации:	13.02.2020

Форма собственности:

Права и ограничения

Право

№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-03/011/2010-163 от 11.11.2010
(Общая долевая собственность)

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

» [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций



ЕДИНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР
СВЕДЕНИЙ О БАНКРОТСТВЕ

Служба поддержки:
Рабочие дни, 07:00-21:00 (время московское)
8 (495) 989-73-68
8 (800) 555-02-24
e-mail: bhelp@interfax.ru

ВХОД В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

логин

пароль

Запомнить меня | [Заб](#)

[СООБЩЕНИЯ](#) | [ОТЧЕТЫ АУ](#) | [ТОРГИ](#) | [РЕЕСТРЫ](#) | [МОНИТОРИНГ](#) | [БАНКРОТСТВО В ЕАЭС](#) | [НОВОСТИ](#) | [ЮРИЦА](#)

ВХОД ПО СЕРТИФИКАТУ



ПОИСК ДОЛЖНИКОВ

поиск

найти

[Расширенный поиск](#)



НОВОСТИ

04.02.2021

[Об изменении платежных реквизитов, по которым осуществляется прием платежей в ЕФРСБ](#)

04.02.2021

[Суд подтвердил статус Уралхима как конкурсного кредитора Томета с требованиями на 88 млрд рублей](#)

04.02.2021

[Требования к экс-главе ПСБ Дмитрию Ананьеву превышают 283 млрд рублей - суд](#)

[Все новости](#)



ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

[Картотека арбитражных дел](#)

[Минэкономразвития России](#)

[ЕГРЮЛ ФНС РФ](#)

[Тестовая версия ЕФРСБ](#)

[Тестовая версия ЕФРСДОЛ](#)

[Форум Федеральных реестров](#)

[Часто задаваемые вопросы \(FAQ\)](#)



ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ

На нашем сайте есть возможность подписки на мониторинг

[Подробнее](#)

[Главная](#) » [Торги](#) » [Балтийская электронная площадка](#)

Карточка торгов

Площадка	Балтийская электронная площадка
Должник	Саввин Василий Петрович
Арбитражный управляющий	Васильев Николай Сергеевич
Организатор торгов	Васильев Николай Сергеевич
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	ПП-16022
Дата получения сообщения	20.01.2021 12:41
Дата начала торгов	21.01.2021 10:00
Дата окончания торгов	10.02.2021 10:00
Дата начала приема заявок	21.01.2021 10:00
Дата окончания приема заявок	10.02.2021 10:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№6035862 опубликовано 19.01.2021

[Лоты](#) | [Сообщения](#) | [Документы](#) | [Дополнительно](#)

Лот № 1

Статус торгов	Открыт прием заявок
Начальная цена, руб.	180 000,00
Итоговая/текущая цена, руб.	118 098,00

Предмет торгов

Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха, у. Мегино-Кангаласский, наслег. Тылыминский 1-й, площадью 88318 кв. м., кадастровый номер: 14:15:260004:11, виды разрешенного использования: полевой участок для ведения личного подсобного хозяйства

Классификация имущества

Земельные участки

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве

апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

[Политика АО "Интерфакс" в отношении обработки и защиты персональных данных](#)

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте с нами:

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **14:15:260004:11**
 Статус объекта: **Ранее учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **24.10.2005**
 Категория земель: **Земли сельскохозяйственного назначения**
 Разрешенное использование: **Для сенокосения и выпаса скота гражданами**
 Площадь: **88318**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**
 Кадастровая стоимость: **86551,64**
 Дата определения стоимости: **01.01.2019**
 Дата внесения стоимости: **18.02.2020**
 Адрес (местоположение): **Республика Саха, у. Мегино-Кангаласский, наслег. Тыллыминский 1-й**
 Дата обновления информации: **02.04.2020**
 Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 14-14-07/009/2010-345 от 03.06.2010 (Собственность)	

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

» [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций



ЕДИНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР
СВЕДЕНИЙ О БАНКРОТСТВЕ

Служба поддержки:
Рабочие дни, 07:00-21:00 (время московское)
8 (495) 989-73-68
8 (800) 555-02-24
e-mail: bhelp@interfax.ru

ВХОД В ЛИЧНЫЙ КАБИ

логин
пароль
 Запомнить меня | [Заб](#)

[СООБЩЕНИЯ](#) | [ОТЧЕТЫ АУ](#) | [ТОРГИ](#) | [РЕЕСТРЫ](#) | [МОНИТОРИНГ](#) | [БАНКРОТСТВО В ЕАЭС](#) | [НОВОСТИ](#) | [ЮРИЦА](#)

ВХОД ПО СЕРТИФИКАТУ

ПОИСК ДОЛЖНИКОВ

поиск

найти

[Расширенный поиск](#)

НОВОСТИ

04.02.2021

[Об изменении платежных реквизитов, по которым осуществляется прием платежей в ЕФРСБ](#)

04.02.2021

[Суд подтвердил статус Уралхима как конкурсного кредитора Томета с требованиями на 88 млрд рублей](#)

04.02.2021

[Требования к экс-главе ПСБ Дмитрию Ананьеву превышают 283 млрд рублей - суд](#)

[Все новости](#)

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

[Картотека арбитражных дел](#)

[Минэкономразвития России](#)

[ЕГРЮЛ ФНС РФ](#)

[Тестовая версия ЕФРСБ](#)

[Тестовая версия ЕФРСДЮЛ](#)

[Форум Федеральных реестров](#)

[Часто задаваемые вопросы \(FAQ\)](#)

ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ

На нашем сайте есть возможность подписки на мониторинг

[Подробнее](#)

[Главная](#) » [Торги](#) » [Балтийская электронная площадка](#)

Карточка торгов

Площадка	Балтийская электронная площадка
Должник	Осипов Айал Владимирович
Арбитражный управляющий	Васильев Николай Сергеевич
Организатор торгов	Васильев Николай Сергеевич
Вид торгов	Открытый аукцион
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	ОАОФЦП-15942
Дата получения сообщения	31.12.2020 14:57
Дата начала торгов	17.02.2021 10:00
Дата окончания торгов	Не установлено
Дата начала приема заявок	11.01.2021 10:00
Дата окончания приема заявок	16.02.2021 10:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№5948377 опубликовано 24.12.2020

[Лоты](#) | [Сообщения](#) | [Документы](#) | [Дополнительно](#)

Лот № 1

Статус торгов	Открыт прием заявок
Начальная цена, руб.	225 000,00
Шаг аукциона	5,00%
Предмет торгов	земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Горный улус, Мытахский наслег, участок Догдоку, площадью 20001 кв. м., кадастровый номер: 14:11:06003:610, виды разрешенного использования объекта недвижимости: земли сельскохозяйственного назначения, ведение личного подсобного хо... подробнее...

Классификация имущества
Земельные участки

Лот № 2

Статус торгов	Открыт прием заявок
Начальная цена, руб.	225 000,00
Шаг аукциона	5,00%
Предмет торгов	Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Горный, Мытахский наслег, участок Балык чочогор, площадью 49 392 кв. м., кадастровый номер: 14:11:060003:609, виды разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, ведение личного подсобного хозяйства на поле... подробнее...

Классификация имущества
Земельные участки

Показано с 1 по 2 (Всего: 2)

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

[Политика АО "Интерфакс" в отношении обработки и защиты персональных данных](#)

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте с нами:

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	14:11:060003:609
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.03.2016
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь:	49392
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	48404,16
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	11.11.2020
Адрес (местоположение):	Республика Саха (Якутия), у Горный, Мытахский наслег, участок Балык чочогор
Дата обновления информации:	11.11.2020
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 14-14/024-14/024/003/2016-665/1 от 25.03.2016 (Общая совместная собственность)	

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

» [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте с нами:

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	14:33:003003:252
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.02.2013
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь:	60000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	58800
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	13.02.2020
Адрес (местоположение):	Республика Саха /Якутия/, Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара
Дата обновления информации:	14.02.2020
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право

№ 14-14-08/019/2013-580 от 06.05.2013
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-08/019/2013-580 от 06.05.2013
(Общая долевая собственность)
№ 14-14-08/019/2013-580 от 06.05.2013
(Общая долевая собственность)

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

» [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Ограничение

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Участки 14:33:003003:252

14:33:003:252
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	14:33:003:252
Кадастровый квартал:	14:33:003
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Саха /Якутия/, Чурапчинский улус, Болугурский наслег, ур. Улахан-Куттара
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	58 800 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	13.02.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	01.01.2020
Площадь Уточненная:	60 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства

Скачайте быстрый и безопасный Яндекс. Браузер **УСТАНОВИТЬ**

Реклама 0+

← Чурапча

Все

- улица Ленина, 11
- 1 муниципальный район Чураччинский ...
- село Чурапча

Добавить точку Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

2 ч Прибытие в 17:10 97 км, без пробок: 2 ч [Посмотреть подробнее](#) Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Скрыть рекламу:

Скрыть рекламу:

Чурапча Харэала 1-я Харэала 2-я Давыла

Муниципальный район Чураччинский улус

улица Ленина, 11

Муртагай

Яндекс

5 км

© CNES 2018, Distribution Airbus D... Правособладатели © Яндекс. Разместить рекламу | Редактировать карту | Справка | Условия использования

Участки 14:21:150001:657

14:21:150001:657
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	14:21:150001:657
Кадастровый квартал:	14:21:150001
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Саха (Якутия), У Нюрбинский, наслег Таркаинский, местность "Мас арыыта"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	40 170 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о ИС:	12.02.2020
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	01.01.2020
Площадь уточненная:	103 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства

0.4 км

Пик © Росреестр 2010-2021 | Яндекс

<https://yandex.ru/maps/?l=sat%2Cskd&ll=-118.837367%2C63.594599&mode=routes&text=63.616683%2C118.793765~63.591146%2C118.841183&rt>

Хатын-Сысы
 Все
 Нурбинский муниципальный район
 поселок Хатын-Сысы
 Добавить точку
 Сбросить

Параметры
 Отправление сейчас

3 мин Прибытие в 16:59
 1,4 км, без пробок: 3 мин
[Посмотреть подробнее](#)

Отправьте этот маршрут на телефон
 Отправить

Госзакупки с Тинькофф
tinkoff.ru

Новые самосвалы Shacman F3000
alfaleasing.ru

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.50419542428149,130.36248614826064/15/@bs7oitkpt?text=14%3A15%3A260004%3A11&type=1&opened=1>

Участки 14:15:260004:11

14:15:260004:11
 Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип: Объект недвижимости	
Вид: Земельный участок	
Кадастровый номер: 14:15:260004:11	
Кадастровый квартал: 14:15:260004	
Статус: Ранее утненный	
Адрес: Республика Саха, у. Мегино-Кангаласский, наслег. Тыллыминский 1-й	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 86 551,64 руб.	
Дата определения КС: 01.01.2019	
Дата внесения сведений о КС: 18.02.2020	
Дата утверждения КС: -	
Дата применения КС: 01.01.2020	
Площадь Уточненная: 88 318 кв. м	
Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства	
по документу: полевой участок для ведения личного подсобного хозяйства	

0.3 км

ГМК © Росреестр 2010-2021 | Магад

Yandex Maps interface showing a route between two locations. The top bar includes navigation controls (back, forward, search, home, etc.) and the URL: <https://yandex.ru/maps/?l=sat%2Csk&ll=130.576968%2C61.511987&mode=routes&ll=130.743823%2C61.566062--0.385380%2C-0.061374&rttext=>

The map shows a route from "муниципальный район Мегино-Кангаласск..." (21.6 km) to "село Хочо". The bottom panel displays the route details:

- Location 1: село Хочо
- Location 2: муниципальный район Мегино-Кангаласск...
- Distance: 21.6 км

Below the route, a message states: "Не удалось проложить автомобильный маршрут. Попробуйте выбрать другой транспорт или поменять точки маршрута" (Failed to plot an automobile route. Try selecting another mode of transport or changing the route points).

At the bottom, there is a blue advertisement for "БИЗНЕС-АНАЛИТИК" (Business Analytics) with the text "нетология" and "Профессия".

The bottom right corner of the map shows the Yandex logo, a scale bar (3 км), and copyright information: © CNES 2018, Distribution Airbus D... and © Яндекс. Разместить рекламу, Редактировать карту, Справка, Условия использования.

Участки 14:11:060003:609

14:11:060003:609
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	14:11:060003:609
Кадастровый квартал:	14:11:060003
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Саха (Якутия), у Горный, Мытахский наслег, участок Балык чочогор
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	48 404,16 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	11.11.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	01.01.2020
Площадь уточненная:	49 392 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

оз. Чочогор

474 609 600 692

ПКК © Росреестр 2010-2021 | © Участники OpenStreetMap | Маши | Картографическая основа РФ © Росреестр 2011

<https://yandex.ru/maps/?l=sat%2Csk&ll=126.339758%2C61.916441&mode=routes&text=61.918707%2C126.172217~61.885158%2C126.530142&n>

Дикимдя

муниципальный район Горный улус село Дикимдя

Добавить точку

Параметры

39 МИН Прибытие в 17:15

23 км, без пробок: 39 мин

Госзакупки с Тинькофф

Кадастровая выписка из Росреестра!

Решалена

Яндекс

© СНЕС 2018. Distribution Airbus D... Поисковые системы... Редактировать карту... Справка... Условия использования...

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Аюшеевой Светланы Викторовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Аюшеева Светлана Викторовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 13.05.2011 г. за регистрационным № 0324
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 0030990-2 от 07.02.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», № 0034089-1
от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 016667-3 от 01.03.2019 по
направлению «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «22» сентября 2020г.

Дата составления выписки «22» сентября 2020г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Аюшеева
Светлана Викторовна**

Паспорт выдан: ФВД Овечкинского улуса Республики
Саха (Якутия).

Зарегистрирована: г. Якутск, ул. Шварца, д. 21, в. 1, кв. 24

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»
Шевцова И. А.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 324
Дата выдачи: 13 мая 2011 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003089-1 от 07 февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Аюшевой Светлане Викторовне**

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

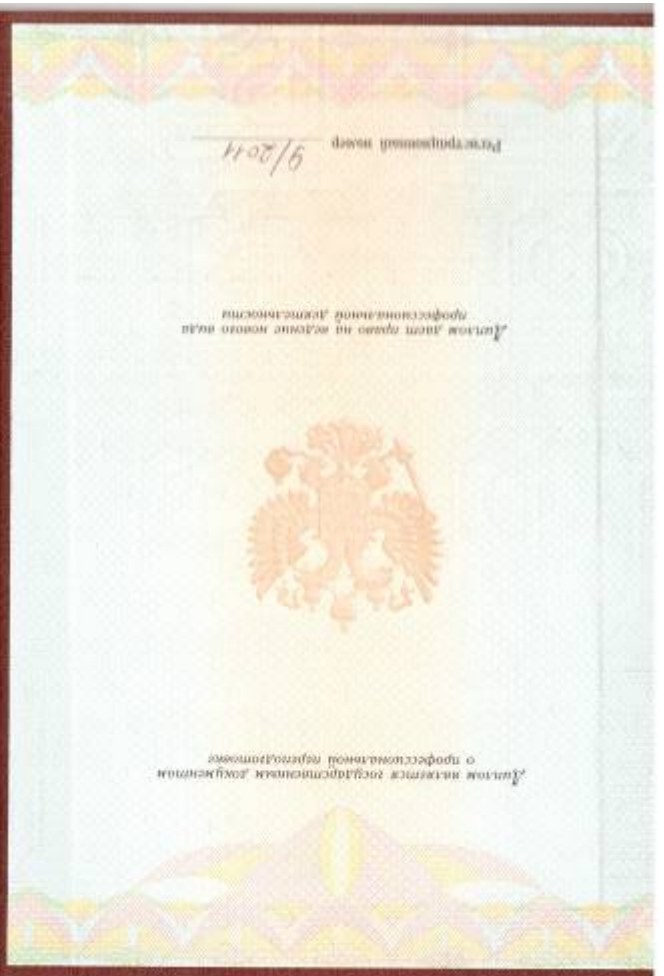
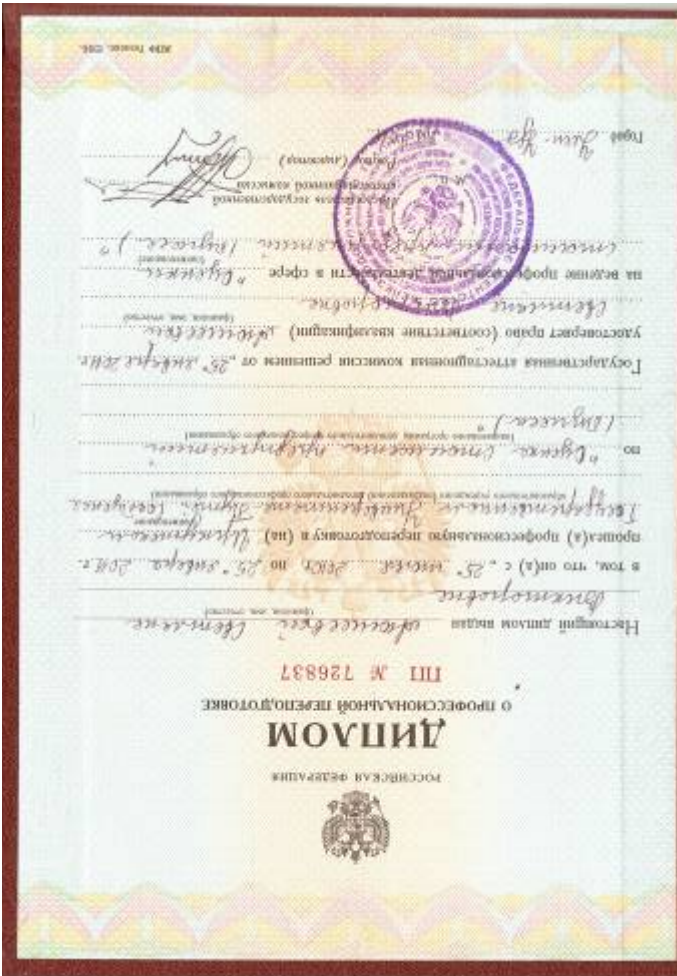
от 07 февраля 2018 г. № 46

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 07 февраля 2021 г.

АО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-00353, ОГРН 1047707083893)

000982 - КА1



Ренессанс СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер: 001-PL-493421/2020
 СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»
 Страхователь: Анохина Светлана Викторовна

Период страхования: с 13 марта 2020 года по 12 марта 2021 года
 Круг действий: Общ. деят.

Ретроактивная дата: Условия страхования

Объект страхования: Оценка стоимости

Страховой случай: Ущерб имуществу

Выгодоприобретатели: Страхователь

Объем страхового покрытия: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей

Исключения из страхового покрытия: Ущерб, причиненный умыслом

Страховая сумма, лимит ответственности, франшиза (обусловная), порядок оплаты: Страховая сумма 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей

Специальные условия и оговорки: Страхователь обязуется соблюдать условия договора

7 800,00 (семь тысяч восемьсот) рублей

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва 17 февраля 2020 года.

В соответствии с разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:

Ущерб, причиненный по вине третьих лиц, вследствие осуществления Страхованием взыскания, заключением со Страхованием Трудовой договор олевой деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности произошедшим в период действия настоящего договора (Полиса).

не установлен.

Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до 13 марта 2020 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва 17 февраля 2020 года.

«Формула» является исключительной собственностью Группы Ренессанс Страхование и подлежит защите в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Формула» является исключительной собственностью Группы Ренессанс Страхование и подлежит защите в соответствии с законодательством Российской Федерации.



СТРАХОВАТЕЛЬ: Анохина Светлана Викторовна



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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

Оценщик:

Герасимова Ольга Афанасьевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 142401350445

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

29 ноября 2007 года, регистрационный № 001674

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

Выдано 22 июля 2020 года

Президент

Ю.В. Козырь



0000692 **



Аккредитованный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (EuroVal)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного общества по стандартизации оценки (ISO)

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159723
 65 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Герасимовой Ольги Афанасьевны

(Ф.И.О. и номер в государственном реестре)

Герасимова Ольга Афанасьевна

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «_29_» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001674

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: НЕТ
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: НЕТ

Квалификационный аттестат:

1. №003579-1 от 14.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 14.02.2021.

2. №003580-2 от 14.02.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.02.2021.

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (полное): Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и консалтинга" (ИНН 1435211231)

Срок в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о трудовом отношении и описания:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №6433-121121/20100325R.776.00001/20-001674 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021.

2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/20100325R.776.00001/20-001674 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021.

Информация о членстве в членских объединениях в области профессиональной деятельности в области оценочной деятельности:

1. Диплом МЭСВ 1983818 от 06.06.2006 ГОУ ВПО "Ярославский государственный университет имени М.К. Аммосова" (Яросль);

2. Диплом №ПП 983934 от 16.06.2007 НОУ "Московская финансово - промышленная академия (МФПА)" (переподготовка в области оценки)

Количество поданных отчетов за последние 2 года: оценка недвижимости - 374 шт., оценка движимого имущества - 75 шт., оценка бизнеса - 0 шт.

Ежегодные отчеты о деятельности представлены за периоды: I квартал 2014 г.; II квартал 2014 г.; III квартал 2014 г.; IV квартал 2014 г.; I квартал 2015 г.; II квартал 2015 г.; III квартал 2015 г.; IV квартал 2015 г.; I квартал 2016 г.; II квартал 2016 г.; III квартал 2016 г.; IV квартал 2016 г.; I квартал 2017 г.; II квартал 2017 г.; III квартал 2017 г.; IV квартал 2017 г.; I квартал 2018 г.; II квартал 2018 г.; III квартал 2018 г.; IV квартал 2018 г.; I квартал 2019 г.; II квартал 2019 г.; III квартал 2019 г.; IV квартал 2019 г.; I квартал 2020 г.



Сведения о результатах профессиональных РОО проверок членов саморегулируемой организации:
1. Пашова, 13.04.2012 - 13.04.2012, основание проверки: Решение №4015, результат: Прошла;
2. Пашова, 31.07.2014 - 31.07.2014, основание проверки: Решение №88079, результат: Прошла;
3. Пашова, 31.08.2017 - 19.09.2017, основание проверки: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Прошла
Взносы и компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет
Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членов РОО по 22.09.2020 жалоб на профессиональную деятельность оцениваемых не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют сведения о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действиями (бездействием) средства в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оцениваемых.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 сентября 2020 г.
Дата составления выписки 22 сентября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра
В.В. Зорников

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003579-1 от « 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Герасимовой Ольге Афанасьевне

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

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор  А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.

ИД-Росстандарт-2017. А. Москва: ИД-Росстандарт-2017. 2017. 112 с. ISBN 978-5-87489-999-0

002284 - КА1

