

Частнопрактикующий оценщик

Князькин Виталий Павлович

430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Терешковой, д. 2, кв. 19
ИНН 132707781604, р/с 40802810602500116461 ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
к/с 30101810845250000999, БИК 044525999

☎: +79625919966

E-mail: ta006@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Частнопрактикующий оценщик



Князькин В.П.

(подпись)
М.П.

(Ф.И.О.)

29 августа 2023 г.

ОТЧЕТ №01-29/08

об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский.

Заказчик:

Козлов Кирилл Сергеевич

Исполнитель:

Частнопрактикующий оценщик Князькин Виталий Павлович

Дата оценки: 24 августа 2023 года

Дата составления отчета: 29 августа 2023 года

Саранск 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Сведения о заказчике оценки	6
1.4 Сведения об Оценщике	6
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценк.....	6
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7 Основные термины и определения	8
1.8 Определение вида оцениваемой стоимости	10
1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.10 Основные этапы процесса оценки	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	11
2.2 Особенности земельных участков как объекта оценки	12
2.3 Анализ наиболее эффективного использования.....	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1 Анализ внешней среды функционирования объекта оценки	13
3.1.1 Обзор общеэкономической ситуации в РФ.....	13
3.1.2 Общие сведения о Новосибирской области	18
3.1.3 Информация о социально-экономическом положении Новосибирской области ..	20
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	21
3.3 Обзор рынка, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке недвижимости	24
3.4 Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости	25
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	27
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	29
5.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	29
6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	34
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	34
ПРИЛОЖЕНИЯ	39

Уважаемый Кирилл Сергеевич!

В соответствии с договором об оказании услуг по оценке №32 от 24 августа 2023 года частнопрактикующий оценщик Князькин Виталий Павлович выполнил работу по оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский.

Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский, по состоянию на 24 августа 2023 года с учетом округлений составляет:

61 000,00 (шестьдесят одна тысяча) рублей

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135–ФЗ (с изменениями); с Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), «Виды стоимости» (ФСО II), «Процесс оценки» (ФСО III), «Задание на оценку» (ФСО IV), «Подходы и методы оценки» (ФСО V), «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО», утвержденными Советом «СМАО» (Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года).

Отчет выполнен в повествовательной форме. Основная информация по оценке стоимости отражена в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные пояснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной в настоящем Отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

***С уважением,
частнопрактикующий оценщик***



Князькин В.П.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки: договор №32 на оказание услуг по оценке от 24 августа 2023 года.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- земельный участок с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства и огородничества.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Т.к. в рамках данного отчета об оценке расчет рыночной стоимости объекта оценки производился в рамках одного подхода - сравнительного, проведение согласования результатов не потребовалось.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский, по состоянию на 24 августа 2023 года с учетом округлений составляет:

61 000,00 (шестьдесят одна тысяча) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки могут использоваться только в соответствии с указанной целью и относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

1.2 Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства и огородничества. Права на объект оценки: собственность. Собственник: Яценко Сергей Николаевич
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства и огородничества
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от №КУВИ-001/2023-70637053 от 24 марта 2023 года.

оценки)	
Цель оценки	Определение начальной цены реализации в рамках процедуры банкротства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки	Предпосылки о вынужденной продаже отсутствуют
Основание для проведения оценки	Договор №32 на оказание услуг по оценке от 24 августа 2023 года
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от №КУВИ-001/2023-70637053 от 24 марта 2023 года.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность. Ограничения (обременения) запрещение регистрации.
Правообладатель	Яценко Сергей Николаевич
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Запрещение регистрации
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Иностранные валюты в настоящем отчете не использовались
Дата оценки	24 августа 2023 года
Дата осмотра	Осмотр не проводится, в соответствии с условиями договора №32 на оказание услуг по оценке от 24 августа 2023 года.
Срок проведения оценки	24-29 августа 2023 года
Дата составления отчета	29 августа 2023 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Оценщику на дату заключения договора на оценку предоставлена вся имеющаяся в распоряжении заказчика оценки информация и материалы
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения	Не требуется

дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	
---	--

1.3 Сведения о заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о заказчике

Заказчик	Козлов Кирилл Сергеевич
Почтовый адрес	630099, г. Новосибирск, а/я 145
Реквизиты заказчика	ИНН 540811961188, СНИЛС 021-571-401 04

1.4 Сведения об Исполнителе и Оценщике

Таблица 3. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Частнопрактикующий оценщик Князькин Виталий Павлович
Местонахождение	430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Терешковой, д. 2, кв. 19
Контактная информация	тел. 89625919966, e-mail: ta006@mail.ru
ИНН	132707781604

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Князькин Виталий Павлович
Местонахождение	430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Терешковой, д. 2, кв. 19
Контактная информация	тел. 89625919966, e-mail: ta006@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Член «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» и включен в реестр оценщиков 05.09.2012 г. за регистрационным номером 3538.
Местонахождение СРОО	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- <u>Диплом о профессиональной переподготовке</u> серия ПП-I № 697299 от 15 сентября 2011 года, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». - <u>Свидетельство о повышении квалификации</u> Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» по программе «Оценочная деятельность», рег. №1291, выдано 27 августа 2014 года. - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №029474-1 от 10 сентября 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №026515-3 от 28 июля 2021 года по направлению «Оценка бизнеса», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №026514-2 от 28 июля 2021 года по направлению «Оценка движимого имущества», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01 февраля 2010 года
Сведения о страховании ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-547-086018/22, выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия: с 29.08.2022 г. по 28.08.2023 г. Страховой полис №23040В4000010 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан САО «ВСК». Срок действия: с 29.08.2023 г. по 28.08.2024 г.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.

2. Осмотр не проводится, в соответствии с условиями договора №32 на оказание услуг по оценке от 24 августа 2023 года.

3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.

5. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их стоимость. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

6. Оценщики не несут ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

7. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.

8. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. В настоящее время в условиях кризиса, когда активность рынка недвижимости крайне низка, совершаются только единичные сделки. В большинстве секторов предложение превышает спрос, время экспозиции нестабильно. Оценщики не имеют возможности предположить влияние на состояние рынка каких-либо возможных событий – изменения политической или экономической обстановки, изменения кредитных ставок или ставок рефинансирования, колебания фондового рынка и т.д. Регулярные периодические анализы открытых источников и интервью с операторами рынка и финансовыми аналитиками констатируют отсутствие единства мнений о сложившейся ситуации на рынке и прогнозах развития рынка недвижимости и строительных инвестиций.

9. На основании вышеизложенного при проведении оценки Оценщики используют в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний. Оценщики в своих выводах исходят из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.

10. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые

могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщики несут ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщики ответственности не несут.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. Являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности,

- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО», утвержденными Советом «СМАО» (Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года),

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

-Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.7 Основные термины и определения

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не

учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297)

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

Недвижимость (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

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

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке – документ, передаваемый Заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный Оценщиком и заверенный его печатью.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

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

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)
(Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная – район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

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

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki> и др.;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- Тематические сайты avito.ru, domofond.ru, cian.ru, onreal.ru и др.

1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от №КУВИ-001/2023-70637053 от 24 марта 2023 года.

1.10 Основные этапы процесса оценки

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

Таблица 5. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Частично, осмотр не проводился
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7.Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Не проводилось, поскольку оценщик отказался от

	использования затратного и доходного подходов, за итоговую рыночную стоимость принята стоимость, полученная сравнительным подходом.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Таблица 7. Описание земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46

Месторасположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский.
Общая площадь участка, кв.м.	493
Кадастровый номер	54:03:036701:46
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для садоводства и огородничества
Кадастровая стоимость, руб.	53 840,53 ¹
Топография местности	Участок имеет спокойный рельеф

¹

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.506447100665525,83.97656664161902/19/@bs7nhsaok?text=54%3A03%3A036701%3A46&type=1&opened=54%3A3%3A36701%3A46>

← ⓘ ↻ 🛡️ pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта 🔒

Участки 54:03:036701:46 🔍

Земельный участок 54:03:036701:46
 обл. Новосибирская, р-н Болотнинский
 для садоводства и огородничества
 План ЗУ → План КК → 🔍 ☆

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	54:03:036701:46
Кадастровый квартал:	54:03:036701
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Болотнинский
Площадь декларированная:	493 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для садоводства и огородничества
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	53 840,53 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.50646229037434,83.97671148090578/19/@bs7nhsaok?text=54%3A03%3A036701%3A46&type=1&opened=54%3A3%3A36701%3A46>

2.2. Особенности земельного участка как объекта оценки

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, $A = \pi r^2$, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

При оценке земельного участка необходимо учитывать все улучшения, которые позволяют его эффективно использовать.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

1. невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;
2. каждый земельный участок неподвижен, т.е. имеет фиксированное местоположение;
3. возможно многоцелевое использование земли:
 - как средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания,
 - как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости;
4. земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Владение. Пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;
5. в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Кроме того, в условиях ограниченности предложения земельных участков под застройку стоимость земли, в отличие от стоимости зданий и сооружений, со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчете коэффициента капитализации для земли;
6. использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

2.3 Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с МСО 2007², под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного земельного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Разрешенным использованием земельного участка является сельскохозяйственное производство, поэтому наиболее эффективным использованием земельного участка в настоящем отчете принято его разрешенное использование

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Анализ внешней среды функционирования объекта оценки

В настоящем разделе производится анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация, тенденции рынка недвижимости региона расположения объекта оценки.

3.1.1 Обзор общеэкономической ситуации в РФ

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,9%, в I полугодии 2023 г. - 103,3%.

Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в I полугодии 2023 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в I полугодии 2023 г. - 98,8%.

² IVS, 7th Edition, 2007, General Valuation Concepts and Principles.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,1%, в I полугодии 2023 г. - 106,2%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в I полугодии 2023 г. - 105,3%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в I полугодии 2023 г. - 102,0%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 126,3%, в I полугодии 2023 г. - 103,7%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I полугодии 2023 г. - 99,1%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,2%, в I полугодии 2023 г. - 105,9%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,6%, в I полугодии 2023 г. - 111,7%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в I полугодии 2023 г. - 97,5%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,3%, в I полугодии 2023 г. - 93,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в I полугодии 2023 г. - 105,4%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,3%, в I полугодии 2023 г. - 102,1%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,1%, в I полугодии 2023 г. - 92,7%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,7%, в I полугодии 2023 г. - 106,1%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в I полугодии 2023 г. - 100,1%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в I полугодии 2023 г. - 104,9%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 145,8%, в I полугодии 2023 г. - 129,7%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 171,6%, в I полугодии 2023 г. - 130,4%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 132,1%, в I полугодии 2023 г. - 122,0%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,1%, в I полугодии 2023 г. - 94,7%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 151,7%, в I полугодии 2023 г. - 89,3%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 126,1%, в I полугодии 2023 г. - 122,1%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 134,3%, в I полугодии 2023 г. - 114,5%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,5%, в I полугодии 2023 г. - 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I полугодии 2023 г. - 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в I полугодии 2023 г. - 94,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 504,3 млрд рублей, в I полугодии 2023 г. - 2408,7 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 июля 2023 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) в сельскохозяйственных организациях обмолочены на площади 0,5 млн гектаров (на 40% больше по сравнению с соответствующей датой 2022 г.).

Животноводство. На конец июня 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов (на 1,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 0,8% меньше), свиней - 28,9 млн (на 3,8% больше), овец и коз - 23,0 млн голов (на 0,9% меньше), птицы - 562,3 млн голов (на 0,9% меньше).

Реализация продукции. В I полугодии 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июне 2023 г. составил 42,5 млрд рублей, что в действующих ценах на 2,3% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - на 2,5% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2023 г. составил 1281,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 5621,0 млрд рублей, или 109,2%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I полугодии 2023 г. зданий 96,7% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В июне 2023 г. возведено 1000 многоквартирных домов. Населением построено 35,3 тыс. жилых домов. Всего построено 116,1 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В I полугодии 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2754,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1338,3 млрд, автомобильного - 162,6 млрд, морского - 21,7 млрд, внутреннего водного - 20,5 млрд, воздушного - 0,8 млрд, трубопроводного - 1211,0 млрд тонно-километров.

Пассажиры перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2023 г. составил 223,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 59,5 млрд, автомобильного - 45,4 млрд, воздушного - 118,5 млрд пасс.-километров.

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в 2022 г. составил 1805,9 млрд рублей и по сравнению с 2021 г. увеличился на 2,7% (в сопоставимых ценах).

Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 3833,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 21693,5 млрд рублей, или 101,1%.

Оборот общественного питания в июне 2023 г. составил 224,5 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 1319,1 млрд рублей, или 114,7%.

В июне 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1207,7 млрд рублей, или 104,6% (в сопоставимых ценах) к июню предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - на 7114,6 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в июне 2023 г. составил 11237,0 млрд рублей, или 118,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 61345,0 млрд рублей, или 100,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2023 г. приходилось 31,4% оборота оптовой торговли.

В июне 2023 г. зарегистрировано 20,5 тыс. организаций (в июне 2022 г. - 20,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 59,5 тыс. (в июне 2022 г. - 31,9 тыс. организаций).

В июне 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2023 г. составил 100,5%, с начала года - 102,1% (в июне 2022 г. - 100,2%, с начала года - 114,0%).

В июне 2023 г. цены на продовольственные товары не изменились (в июне 2022 г. - снизились на 1,1%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2023 г. выросли на 0,4% (в июне 2022 г. - снизились на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2023 г. увеличились на 0,8% (в июне 2022 г. - на 0,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2023 г. составила 20940,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 3,2%).

Во II квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,3% и 101,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,7%, в обрабатывающих производствах - 101,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,5%.

В июне 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,3%, в том числе в растениеводстве - 96,5%, в

животноводстве - 101,0%. Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2023 г., по предварительным данным, составил 100,2%.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц во II квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом, по предварительным данным, составил 100,1%.

На конец мая 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 195948,3 млрд рублей, из нее просроченная - 4756,1 млрд рублей, или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец мая 2022 г. - 2,7%, на конец апреля 2023 г. - 2,4%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 июня 2023 г. составил 86197,3 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 июня 2022 г. на 24,9%, по сравнению с 1 мая 2023 г. - на 1,8% при увеличении потребительских цен на 2,5% и на 0,3% соответственно.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец июня 2023 г. составил 19261,8 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2022 г. на 22,7%, по сравнению с концом мая 2023 г. - на 1,7%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июля 2023 г. составили 582,4 млрд долларов США и сократились по сравнению с 1 июля 2022 г. на 0,3%, по сравнению с 1 июня 2023 г. - на 0,3%.

В I полугодии 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 39324,1 млрд рублей и увеличился на 9,7% по сравнению с I полугодием 2022 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2023 г. составили 37557,7 млрд рублей и увеличились на 7,9% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 32380,9 млрд рублей, что на 8,8% больше, чем в I полугодии 2022 года. В I полугодии 2023 г. сбережения населения составили 1766,4 млрд рублей (в I полугодии 2022 г. - 1042,5 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2023 г. составила 72851 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,1%.

Пенсии. В июне 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19469 рублей и по сравнению с июнем 2022 г. увеличился на 5,9%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2023 г. составила 75,9 млн человек, из них 73,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июне 2023 г. составил 60,7%.

Безработица. В июне 2023 г. 2,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2023 г. составил 3,1% (без исключения сезонного фактора).

В I полугодии 2023 г. службами мониторинга природной среды зафиксирован 51 случай высокого загрязнения атмосферного воздуха (10 ПДК м.р. и более). Кроме того, зафиксировано 9 случаев аварийного загрязнения.

В I полугодии 2023 г. отмечено 13 случаев аварийного загрязнения водных объектов и 7 случаев аварийного загрязнения почв (в I полугодии 2022 г. - 18 и 6 случаев соответственно).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 127,0 тыс. человек, или на 0,09% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 422,6 тыс. человек, или на 0,29%). Миграционный прирост на 46,4% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

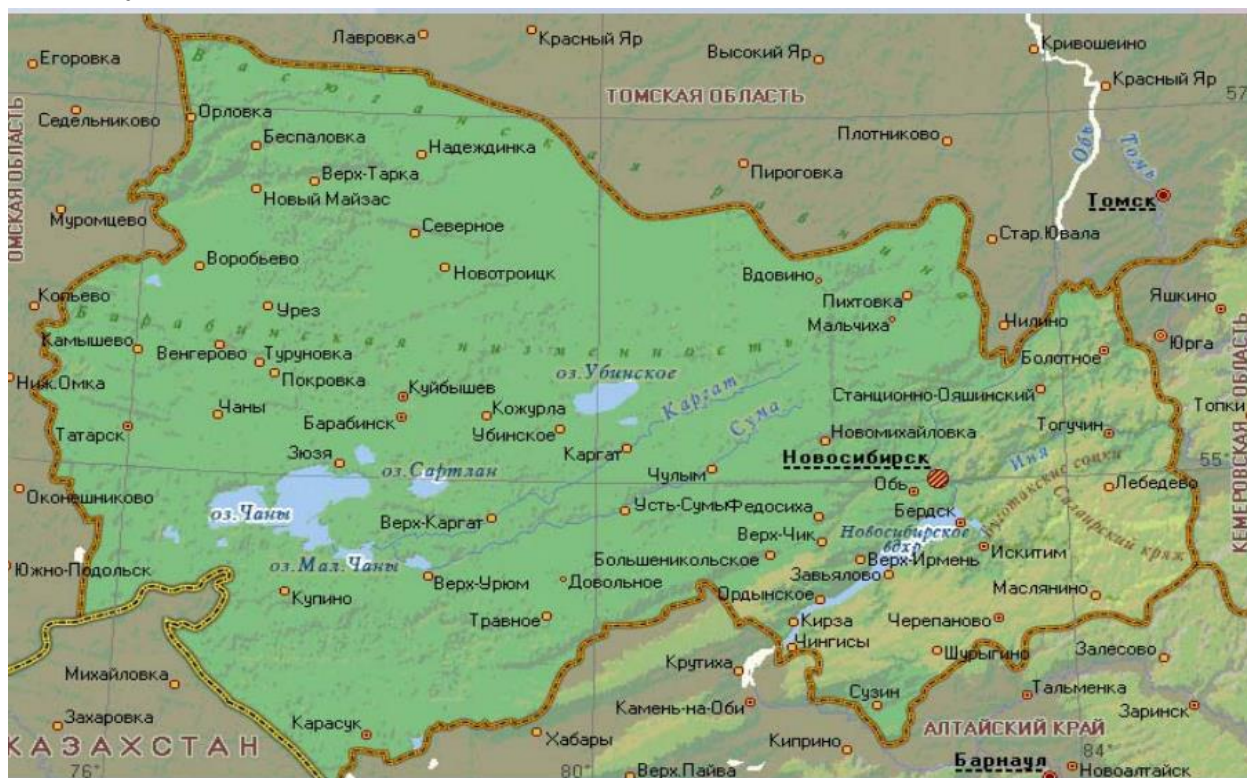
3.1.2 Общие сведения о Новосибирской области

Новосибирская область (неофициально — Новосибирь) — субъект Российской Федерации. Входит в состав Сибирского федерального округа.

Новосибирская область расположена в центре и на востоке южной части Западно-Сибирской равнины, относится к Сибирскому федеральному округу. Площадь территории области 177,76 тыс. км². Протяжённость области с запада на восток — 642 км, с севера на юг — 444 км.

На севере граничит с Томской областью, на юго-западе — с Казахстаном, на западе — с Омской областью, на юге — с Алтайским краем, на востоке — с Кемеровской областью.

Основные реки области — Обь и Омь. Плотиной Новосибирской ГЭС образовано Новосибирское водохранилище (т. н. «Обское море»). Также в области расположено около 3 тыс. пресноводных, солёных и горько-солёных озёр (Чаны, Убинское, Сартлан и др). Север и северо-запад области занимает южная часть крупнейшего в мире Васюганского болота. На болотные почвы приходится 22,5% площади области ~40 тыс км².



Климат континентальный, средняя температура января от -16 на юге, до -20 °С в северных районах. Средняя температура июля $+16...+20$ °С. Средняя годовая температура воздуха — $0,2$ °С. Абсолютный максимум — $+45,1$ °С, минимум — -52 °С.

Заморозки на почве начинаются в конце сентября и заканчиваются в конце мая. Продолжительность холодного периода — 178, тёплого — 188, безморозного — 120 дней.

Годовое количество осадков ≈ 425 мм, из них 20 % приходится на май—июнь, в частности, в период с апреля по октябрь выпадает (в среднем) 330 мм осадков, в период с ноября по март — 95 мм.

86 безоблачных дней в году, 67 — со сплошной облачностью.

Новосибирская область находится в часовой зоне МСК+4. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +7:00.

С введением поясного времени в России (1919 год) территория будущей Новосибирской области была разделена между 5-м и 6-м часовыми поясами, граница проходила по реке Оби[14]. Только в 1956 году было принято решение «Об установлении новых границ часовых поясов на территории СССР», которое привязывало границы часовых поясов к границам областей и краёв. С 1 марта 1957 года территория Новосибирской области полностью была отнесена к 6-му часовому поясу, с разницей с московским временем +4 часа. С 23 мая 1993 года область перешла в пятый часовой пояс (MSK+3). А 24 июля 2016 года был произведён возврат Новосибирской области в часовую зону UTC+7[15].

Новосибирская область образована постановлением ЦИК СССР 28 сентября 1937 года[16] путём разделения Западно-Сибирского края на Новосибирскую область и Алтайский край. 15 января 1938 года Верховный Совет СССР утвердил создание данных регионов. Через полгода Верховный Совет РСФСР подтвердил данное решение.

Впоследствии, в 1943 году, из состава области была выделена Кемеровская, а в 1944 году — Томская область.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 794 315 чел. (2023). Плотность населения — 15,72 чел./км² (2023). Городское население — 79,36% (2022).

В 2016 году индекс промышленного производства составил 100,8 % к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе в добыче полезных ископаемых — 112,3 %, в обрабатывающих производствах — 100,1 %, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды — 100,1 %.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников предприятий и организаций в январе-сентябре 2020 года составила 29564 руб. (В январе-декабре 2016 года — 29 133 руб.)

Величина прожиточного минимума за IV квартал 2020 г. в расчете на душу населения составила 11845 рублей.

По итогам 2016 года в регионе введено 2,210 млн квадратных метра жилья, или 36 901 квартира. Новосибирская область в Сибирском федеральном округе остаётся безусловным лидером по объёму введённого жилья.

Объём ввода жилья на территории Новосибирской области в 2020 году - 1 944 449 кв. м., из них многоквартирных домов (МКД) - 1 432 830 кв. м. и индивидуальных домов (ИЖС) - 511 619 кв. м.

Оборот розничной торговли в Новосибирской области за 2019 год составил 535,1 млрд. рублей с индексом физического объема в сопоставимых ценах к 2018 году 102,7% (в среднем по СФО - 102,9%). В I полугодии 2020 года оборот розничной торговли составил 257,6 млрд. рублей с индексом физического объема 98,4% к соответствующему периоду 2019 года. В 2016 году оборот розничной торговли Новосибирской области составил 449,4 млрд. рублей (95,2 % к соответствующему периоду 2016 года) или 163,6 тыс. рублей на одного жителя области. Среди регионов Сибирского федерального округа по розничной торговле область занимает второе место после Красноярского края (497,3 млрд руб.).

Тенденция превышения рождаемости над смертностью, регистрируемая с 2012 года в органах ЗАГС области, сохранилась в регионе и в 2016 году. За прошедший год в Новосибирской области актовых записей о рождении зарегистрировано на 2447 больше, чем актовых записей о смерти.

По итогам 2019 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по основным видам экономической деятельности в промышленности, составил 679,8 млрд. рублей, индекс промышленного производства в Новосибирской области по основным видам деятельности составил 103,6 % к уровню 2018 года.

За 2019 год объём отгруженной продукции в добыче полезных ископаемых составил 65,0 млрд. рублей, индекс промышленного производства составил 106,3 % к уровню 2018 года; в

обрабатывающем производстве объём отгруженной продукции составил 531,7 млрд рублей, индекс промышленного производства — 103,5 % к уровню 2018 года.

По виду экономической деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объём отгруженной продукции составил 67,8 млрд рублей, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» — 15,4 млрд рублей. Индекс промышленного производства — 102,5 % и 95,1 % соответственно.

В 2021 бюджет исполнен - доходы +237,73млрд р, расходы -222,28млрд р, профицит годовой составил +~15,5млрд р.

В конце июня 2022 правит. области приняло стратегию национальной политики до 2035года.

В Новосибирскую область входят 15 городов (в том числе 8 городов областного подчинения), 30 муниципальных районов, 17 посёлков городского типа, 428 сельских администраций. Экономика Новосибирской области нетипична для России. С середины 2000-х сектор услуг составляет более 60 % валового регионального продукта, при относительно небольшой доле промышленности 20-24 %, сельское хозяйство 6-9 %.

3.1.3 Информация о социально-экономическом положении Новосибирской области

В июне 2023 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 97,6%, в том числе добычи полезных ископаемых – 76,5%, обрабатывающих производств – 100,6%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 99,6%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

В июне 2023 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции к предыдущему месяцу составил 98,3%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,1%, продукцию животноводства – 97,7%.

В июне 2023 года к предыдущему месяцу сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 101,3%. С апреля 2022 года информация о сводном индексе цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и индексе цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения рассчитана без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2023 года к предыдущему месяцу составил 100%.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц во II квартале 2023 года к предыдущему кварталу составил 101,7%.

По данным Министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области, доходы консолидированного бюджета области в январе – мае 2023 года сложились в сумме 130959,7 млн рублей, расходы – 111234,5 млн рублей. Профицит составил 19725,2 млн рублей (17,7%).

В структуре просроченной кредиторской задолженности организаций на задолженность перед поставщиками и подрядчиками приходилось 57,5% от общего объема просроченной кредиторской задолженности, задолженность по взносам на обязательное социальное страхование, обязательное пенсионное обеспечение, обязательное медицинское страхование – 5%, в бюджет – 3,9%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – мае 2023 года, по предварительным данным, составила 57141 рубль. По сравнению с январем – маем 2022 года она увеличилась на 16,4%.

Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – мае года составила 111,7% к январю – маю 2022 года.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов деятельности на 1 июля 2023 года составила 7,3 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2023 года

не изменилась. Весь объём просроченной задолженности образовался у строительных организаций из-за отсутствия собственных средств.

В январе – мае 2023 года на предприятиях области работали 906,8 тыс. человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2023 года составило 624,5 тыс. человек (в мае 2022 года – 619,2 тыс. человек).

В общем количестве замещенных рабочих мест рабочие места штатных работников в мае 2023 года составили 95,4%, внешних совместителей – 2,1% и лиц, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера – 2,5% (в эквиваленте полной занятости).

В июне 2023 года по сравнению с маем 2023 года эпидемиологическая обстановка характеризовалась ростом заболеваемости населения по сальмонеллезным инфекциям – в 2 раза, коклюшу – на 73,3%, педикулезу – на 61,5%, бактериальной дизентерией – на 60%, сифилисом – на 8,8%, туберкулезом – на 5,8%. Заболеваемости краснухой и дифтерией не наблюдалось.

По оценке, численность постоянного населения Новосибирской области на 1 июня 2023 года составила 2793,2 тыс. человек. С начала года она сократилась на 1 тыс. человек или на 0,04%.

Демографическая ситуация в области в январе – мае 2023 года характеризовалась сокращением естественной и общей убыли населения. Миграционный прирост также сократился и компенсировал естественную убыль на 76%.

Естественный прирост населения зафиксирован только в двух муниципальных образованиях (городской округ рп Кольцово и Новосибирский район).

Индекс потребительских цен в июне 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,6%, непродовольственные товары – 100,2% и услуги – 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,7%.

В июне 2023 г. зарегистрировано 0,4 тыс. организаций, количество официально ликвидированных организаций составило более 1,5 тыс. На 1 июля 2023 г. число хозяйствующих субъектов по Новосибирской области составило 175,2 тыс., из них 87,9 тыс. являются юридическими лицами, 1,3 тыс. – филиалами, представительствами, 86,0 тыс. – индивидуальными предпринимателями.

Источник информации: https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPrrJRXIUfoewruPIpN6mCQgPpz9ECiFAJf5kXNBhHhmZH4rgL1bNkzDI-z7wekbIkARv11hrF8xDMR5qsCH1_TPFBgVPuCDBPARTfFcBlzfyk9ll-Nicz6YPOUiwQyBPVer9HaUIIL6G2bA%3D%3D%3Fsign%3DLjjydTfP5NRrLKNL-ef9V4i_GCTwvni_UxnEGJmfI0A%3D&name=DOKLAD06.docx

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

3.2.1. Характеристика рынка земельных участков в Новосибирской области

В настоящее время существуют несколько видов стоимости земли, которые тем или иным образом влияют на рынок - рыночная, кадастровая и нормативная. Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория как стоимость права аренды. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от передачи имущества в собственность договор аренды не влечет смены собственника, а, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно. В первом случае арендатор не приобретает титула владельца арендованного имущества, а во втором он становится его титульным (законным) владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Эти последствия предопределяются вещно-правовыми качествами категории владения, позволяющими распространить на обязательственные по своей юридической природе арендные отношения владельческую защиту в силу положений ст. 305 ГК.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды является возмездным. Основной составляющей платы по договору аренды является арендная плата, то есть плата за пользование имуществом.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

Закономерны и результаты кадастровой оценки земли - наиболее дороги земли в центре города Саранска под объектами торговли, административными зданиями, автостоянками, домами многоэтажной застройки.

Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Стоимость права аренды земельного участка по определению относится к рыночной стоимости, т.к. она определяется на основании рыночных арендных ставок предложений, представленных на условиях публичной оферты на открытом рынке.

Рыночная арендная плата за земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности, для целей продажи на торгах, устанавливается по результатам торгов по продаже права аренды этого земельного участка. Анализ состояния рынка земли невозможен без упоминания о первичном рынке.

Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В тоже время цены на первичном рынке растут и очень значительно. Так или иначе, увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.
2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских

комплексов);

- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, с 2009 года стали появляться предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Рынок земли, находящийся в частной собственности, начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков (под ИЖС) начали публиковаться в средствах массовой информации с 2005 г. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением. Однако, у рынка земли, находящегося в частной собственности, имеются свои особенности.

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. Состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Классификация и сегментация рынка недвижимости

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

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. Тип сегмента, к которому отнесен объект оценки, выделен из остальных путем подчеркивания текста. Таким образом, сегменты рынка подразделяются:

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

В зависимости от категории земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли поселений;
3. Земли промышленности и иного назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий;

5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

В зависимости от вида зарегистрированного права на земельный участок:

1. Собственность;
2. Аренда;
3. Постоянное бессрочное пользование;
4. Владение.

В зависимости от целевого назначения земель:

1. Под индивидуальное жилищное строительство;
2. Под коттеджное строительство;
3. Под загородные дома и резиденции;
4. Под садово-огородническое хозяйство;
5. Под фермерское хозяйство;
6. Под административно-производственные и иные коммерческие цели;
7. Прочее.

В зависимости от местоположения и окружения:

1. Участки в границах города с высокой локальной концентрацией коммерческих объектов (близ рынков, крупных торговых центров и иных объектов высокой коммерческой привлекательности).
2. Участки в границах города со средней локальной концентрацией коммерческих объектов.
3. Участки в границах города с низкой локальной концентрацией коммерческих объектов (характерно для окраин города и мест слабо развитой застройки).
4. Участки в зоне неразвитой застройки.

В зависимости от размера земельного участка:

1. Мелкие участки до 0.5 га;
2. Средние участки 0.5 - 5 га;
3. Большие участки 5 - 50 га;
4. Крупные участки свыше 50 га.

Вывод: Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки, относится к незастроенным земельным участкам под садово-огородническое хозяйство.

3.3 Обзор рынка, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке недвижимости

Для целей настоящего отчета был проанализирован рынок предложений по продаже земельных участков под садоводство в районах Новосибирской области, результаты приведены в таблице:

Таблица 8.

Адрес	Площадь сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
Новосибирская область, Болотнинский район, Ветеран труда СНТ	10	290 000,00	29 000,00	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/222940811/
Новосибирская область, Болотнинский район, с. Светлая Поляна, ул. Водопроводная	17	150 000,00	8 824,00	https://dom.mirkvartir.ru/300891904/
Новосибирская область, Болотнинский район, с. Светлая Поляна	11	150 000,00	13 637,00	https://dom.mirkvartir.ru/299542099/

Новосибирская область, Болотнинский район, д. Новобибеево, ул. Советская	16	230 000,00	14 375,00	https://www.avito.ru/bolotnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot._snt_dnp_1158435359
Новосибирская область, Болотнинский район, д. Камень	8	250 000,00		https://www.avito.ru/tashara/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_2350457736
Новосибирская область, Болотнинский район, д. Усть-Тула	12	200 000,00	16 125,00	https://www.avito.ru/tashara/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3248397004
Новосибирская область, Болотнинский район, д. Старобибеево	13	300 000,00	23 077,00	https://www.avito.ru/tashara/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot._izhs_3152196771
Новосибирская область, Болотнинский район, д. Новобибеево, ул. Советская	15	150 000,00	10 000,00	https://olan.ru/r-n-bolotninskiy/s-novobibeevo/sale-land-lot/agricultural/94295460-15-0-sot-150000-rub-tashara
Новосибирская область, Болотнинский район, д. Кругликово	10	240 000,00	24 000,00	https://dom.mirkvartir.ru/302508943/
Новосибирская область, Болотнинский район, д. Старый Елбак	16	280 000,00	17 500,00	https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-novosibirskaya-oblast-61/ry-bolotninskiy-rayon-1593/g-derevnya-staryy-elbak-45957/c-uchastok/t-prodam/3684329-uchastok-16-sot-snt-dnp
Минимальное значение			8 824,00	
Максимальное значение			29 000,00	
Среднее значение			17 393,00	

Анализ рынка проведен на основании данных, полученных на сайтах в сети интернет: <http://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, <https://rosndv.ru>, <https://novosibirsk.move.ru>, <https://www.ribri.ru>, <https://kvartelia.ru>

3.4 Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости

В рамках анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

1. Дата действия цены;
2. Местоположение;
3. Тип цены объекта;
4. Характер финансовых расчетов за объект;
5. Вид права;
6. Площадь объекта;

1. Влияние фактора «*дата действия цены*» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

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

2. Влияние фактора «*местоположение*» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

✓ Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

✓ Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

✓ Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

✓ Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Разница в стоимости недвижимости может варьироваться до 20% даже для одного района.

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

Корректировка на *торг* определена на основании Справочника оценщика недвижимости "Часть 2. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

4. Влияние фактора «характер финансовых расчетов» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

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

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

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

5. Корректировка на *вид права* определена на основании Справочника оценщика недвижимости "Часть 2. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под объекты рекреации	Собственность	1,00	1,17	1,32
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,13
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,89	1,00
	Объект оценки			

6. Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Корректировка на площадь определена на основании Справочника оценщика недвижимости "Часть 2. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
		аналог										
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Выводы: в настоящее время рынок земельных участков в Новосибирской области можно охарактеризовать как активный. Наибольшим спросом в первом полугодии 2023 года пользовались земельные участки под садоводство до 10 сот. По оценке экспертов рынка до конца 2023 года не ожидается существенных изменений на рынке земельных участков Новосибирской области.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

- затратный
- сравнительный
- доходный.

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

Затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Поскольку на оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты недвижимости, затратный подход не применяется.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. При использовании этого подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, учитывая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу, т.е. способность приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации недвижимости. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения.

У заказчика оценки отсутствует информация о структуре севооборота земельных участков, информация об урожайности и затратах за ретроспективный период, что делает невозможным применение доходного подхода для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Сравнительный подход. Данный подход широко используется для земель с развитым рынком, особенно для оценки свободных земельных участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный

участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода:

- возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод сравнения продаж.

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

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

Учитывая местоположение земельного участка, разрешенное использование, а также на основании анализа документации, предоставленной заказчиком оценки, в настоящем отчете расчет рыночной стоимости земельного участка проводился методом сравнения продаж.

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Метод сравнения продаж используется для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделок с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

На дату оценки было найдено пять объектов – аналогов, по мнению оценщика, применение которых является корректным. Рассматриваемые объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки в значительной степени.

Таблица 9. Описание аналогов

Элементы сравнения	Объекты сравнения – земельные участки			
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Новосибирская область, Болотнинский район, д. Новобибеево, ул. Советская	Новосибирская область, Болотнинский район, д. Новобибеево, ул. Советская, 43а	Новосибирская область, Болотнинский район, д. Усть-Тулакая	Новосибирская область, Болотнинский район, д. Старый Елбак
Назначение/разрешенное использование	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	15	16	12	16
Цена предложения, руб.	150 000,00	230 000,00	200 000,00	280 000,00
Цена предложения за 1 сот., руб.	10 000,00	14 375,00	16 667,00	17 500,00
Дата предложения	Июль 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Март 2023 г.
Источник информации	https://olan.ru/r-n-bolotninskiy/s-novobibeevo/sale-land-lot/agricultural/94295460-15-0-sot-150000-rub-tashara	https://www.avito.ru/bolotninskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot_snt_dnp_1158435359	https://www.avito.ru/tasharskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_snt_dnp_3248397004	https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-novosibirskaya-oblast-61/ry-bolotninskiy-rayon-1593/g-derevnya-staryy-elbak-45957/c-uchastok/t-prodam/3684329-uchastok-16-sot-snt-dnp

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46 приведен в таблице 10:

Таблица 10.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения – земельные участки			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда".	Новосибирская область, Болотнинский район, д.	Новосибирская область, Болотнинский район, д.	Новосибирская область, Болотнинский район, д. Усть-	Новосибирская область, Болотнинский район, д. Старый

	Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский	Новобибеево, ул. Советская	Новобибеево, ул. Советская, 43а	Тулакая	Елбак
Назначение/разрешенное использование	Для садоводства и огородничества	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	4,93	15	16	12	16
Цена предложения, руб.	-	150 000,00	230 000,00	200 000,00	280 000,00
Цена предложения за 1 сот., руб.	-	10 000,00	14 375,00	16 667,00	17 500,00
Дата предложения	-	Июль 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Март 2023 г.
Источник информации	-	https://olan.ru/r-n-bolotninskiy/s-novobibeevo/sale-land-lot/agricultural/94295460-15-0-sot-150000-rub-tashara	https://www.avito.ru/bolotnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot_snt_dnp_1158435359	https://www.avito.ru/tashara/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_snt_dnp_3248397004	https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-novosibirskaya-oblast-61/ry-bolotninskiy-rayon-1593/g-derevnya-staryy-elbak-45957/c-uchastok/t-prodam/3684329-uchastok-16-sot-snt-dnp
Вносимые корректировки					
Торг	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Величина корректировки, %	-	-14,75%	-14,75%	-14,75%	-14,75%
Скорректированная стоимость 1 сот. руб.	-	8 525,00	12 255,00	14 209,00	14 919,00
Местоположение	Ориентир садоводческое товарищество "Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский	Схожее	Схожее	Схожее	Схожее
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сот. руб.	-	8 525,00	12 255,00	14 209,00	14 919,00
Площадь, сот.	4,93	15	16	12	16
Величина корректировки, %	-	+14%	+15%	+11%	+15%
Скорректированная стоимость 1 сот. руб.	-	9 718,50	14 093,25	15 771,99	17 156,85
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сот. руб.	-	9 718,50	14 093,25	15 771,99	17 156,85
Функциональное назначение	Для садоводства и огородничества	Садовый участок	Садовый участок	Садовый участок	Садовый участок
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сот. руб.	-	9 718,50	14 093,25	15 771,99	17 156,85
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сот. руб.	-	9 718,50	14 093,25	15 771,99	17 156,85
Весовой коэффициент	-	0,2495	0,2476	0,2554	0,2475
Скорректированная стоимость 1 сот., руб.					14 189,00
Стоимость земельного участка, площадью 4,93 сот., руб.					69 952,00
Стоимость земельного участка, площадью 4,93 сот., руб. (округленно)					70 000,00

Определение поправок и порядок их внесения

1. *Корректировка на торг.* При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения корректировки цен предложения аналогов «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры корректировки «на торг» в настоящее время могут достигать 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

Корректировка на *торг* определена на основании Справочника оценщика недвижимости "Часть 2. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

В расчетах принято среднее значение доверительного интервала корректировки на торг коллективного мнения оценщиков и сотрудников банка $(14,4+15,1)/2 = 14,75\%$.

2. *Корректировка на местоположение.* Корректировка на местоположение не применялась, поскольку объект оценки и подобранные аналоги расположены в Болотнинском районе Новосибирской области, каких-либо преимуществ, в плане коммерческой привлекательности, не имеют.

3. *Корректировка на площадь.* Корректировка на площадь определена на основании Справочника оценщика недвижимости "Часть 2. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Корректировка не применялась, так как площадь объекта оценки и подобранных аналогов находится в диапазоне до 50 сот.

4. *Корректировка на вид права.* Корректировка не применялась, так как и объект оценки и подобранные аналоги находятся в собственности.

5. *Корректировка на назначение.* Корректировка на назначение не применялась, так как и объект оценки, и подобранные аналоги земельные участки СНТ.

6. *Подъездные пути.* Корректировка на *подъездные пути* не применялась, так как нет различий по данному параметру.

7. *Весовой коэффициент.* Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующей формуле³:

Вес аналогов рассчитывался по формуле*:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский, по состоянию на дату оценки с учетом округлений составляет:

61 000,00 (шестьдесят одна тысяча) рублей

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Т.к. в рамках данного отчета об оценке использовался один подход - сравнительный, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, принимается равно результатам, полученным в рамках сравнительного подхода.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 54:03:036701:46, площадью 493 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество " Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский, по состоянию на 24 августа 2023 года с учетом округлений составляет:

61 000,00 (шестьдесят одна тысяча) рублей

С уважением,
частнопрактикующий оценщик



Князькин В.П.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Федеральное законодательство:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7.

³ Слепцов Сергей Валентинович, Член РОО, top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

3. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО», утвержденными Советом «СМАО» (Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года).

Другие данные и литература, используемые в отчете:

4. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости.-М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2006.-463 с.

5. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова. – М.:Финансы и статистика, 2008.-384с.

6. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости.-М.: Финансы и статистика, 2005-494с.

7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости.-М.: Финансы и статистика, 2007-562с.

8. Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000г., №3, стр. 71.

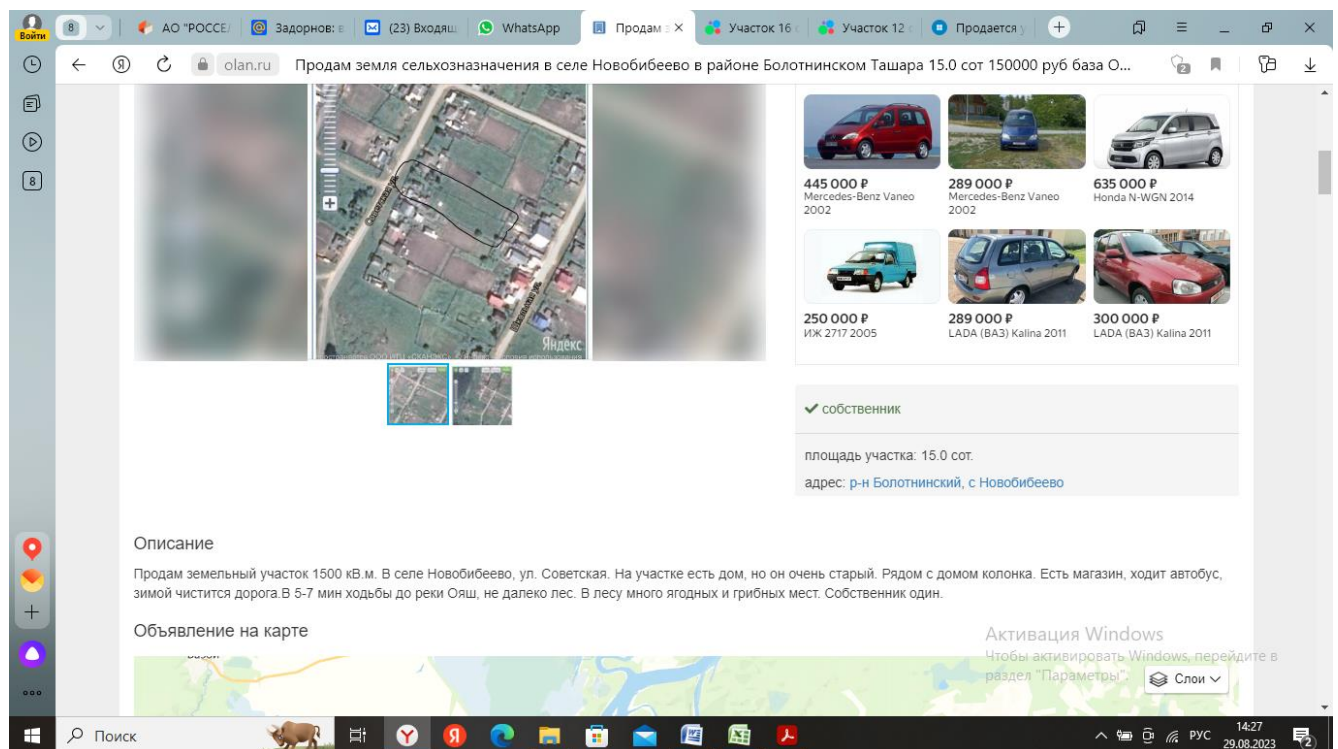
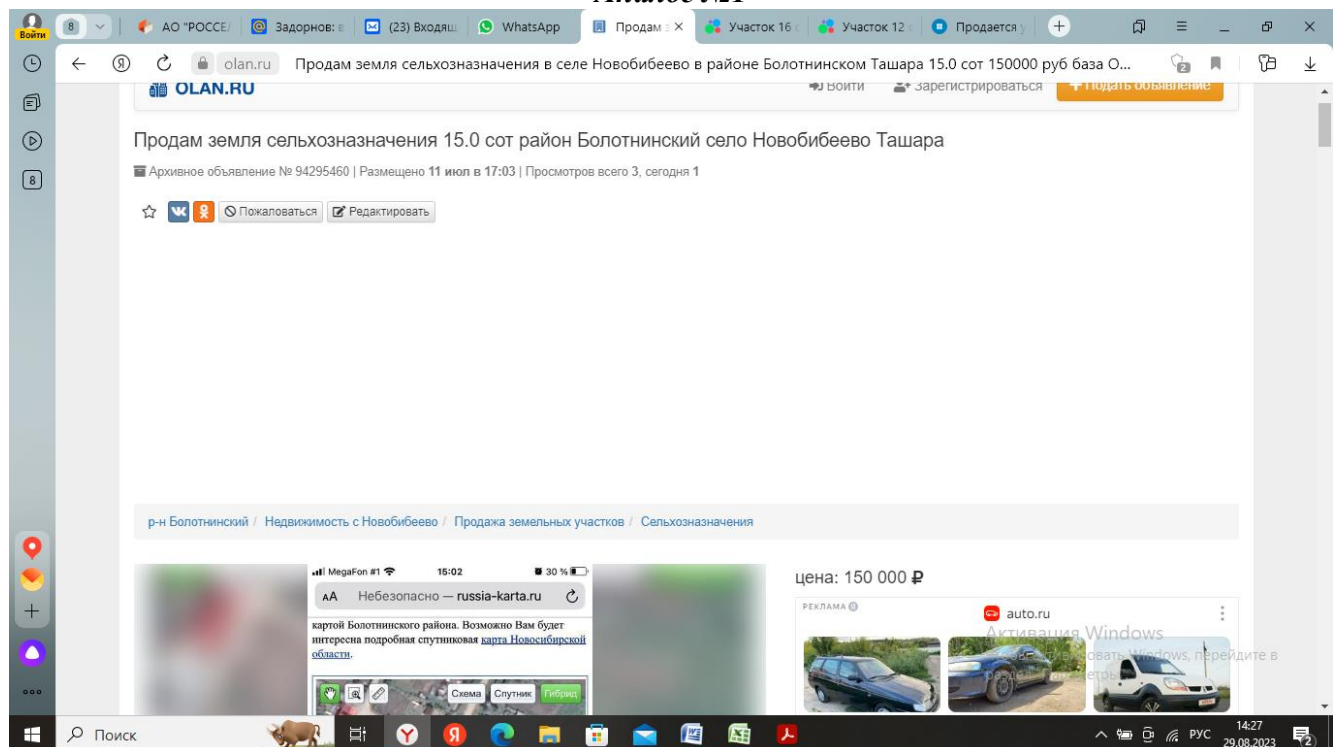
9. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.

10. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.

11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

ОПИСАНИЕ АНАЛОГОВ

Аналог №1



<https://olan.ru/r-n-bolotninskiy/s-novobibeevo/sale-land-lot/agricultural/94295460-15-0-sot-150000-rub-tashara>

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Болотном | Продажа земельных участков в Болотном | Авито

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП) **230 000 Р**
 14 375 Р за сотку
 или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Об участке
 Площадь: 16 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
 Новосибирская область, Болотнинский р-н [Скрыть карту](#)

8 913 380-82-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо
 Экологический вклад -5 кг CO₂

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП) 230 000 Р Пользователь 8 913 380-82-06 Написать сообщение

Старый Елбак

Описание
 продам земельный участок. В деревне Новобибево, ул. Советская 43а...подробности по телефону. Торг!

№ 1158435359 · 22 августа в 18:31 · 963 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Кредит в Тинькофф от 3,9%
 Оставить заявку

https://www.avito.ru/bolotnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot._snt_dnp_1158435359

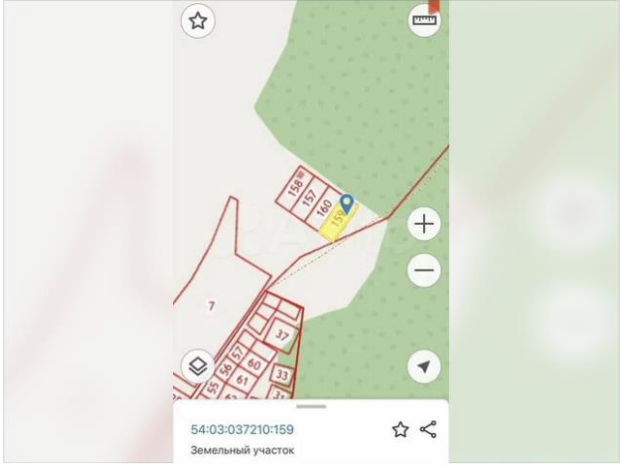
Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ташаре | Продажа земельных участков в Ташаре | Авито

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

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

200 000 ₽
16 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 913 451-31-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) 200 000 ₽

Пользователь 8 913 451-31-38 Написать сообщение

Экологический вклад - 8 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 35 км

Расположение

Новосибирская область, Болотнинский р-н, д. Усть-Тула [Показать карту](#)

Описание

Продам участок в Усть-Тула.
Есть возможность продажи всех 4-х участков.

№ 3248397004 · 7 августа в 14:34 · 42 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама

ТИНЬКОФФ

Бесплатная навсегда

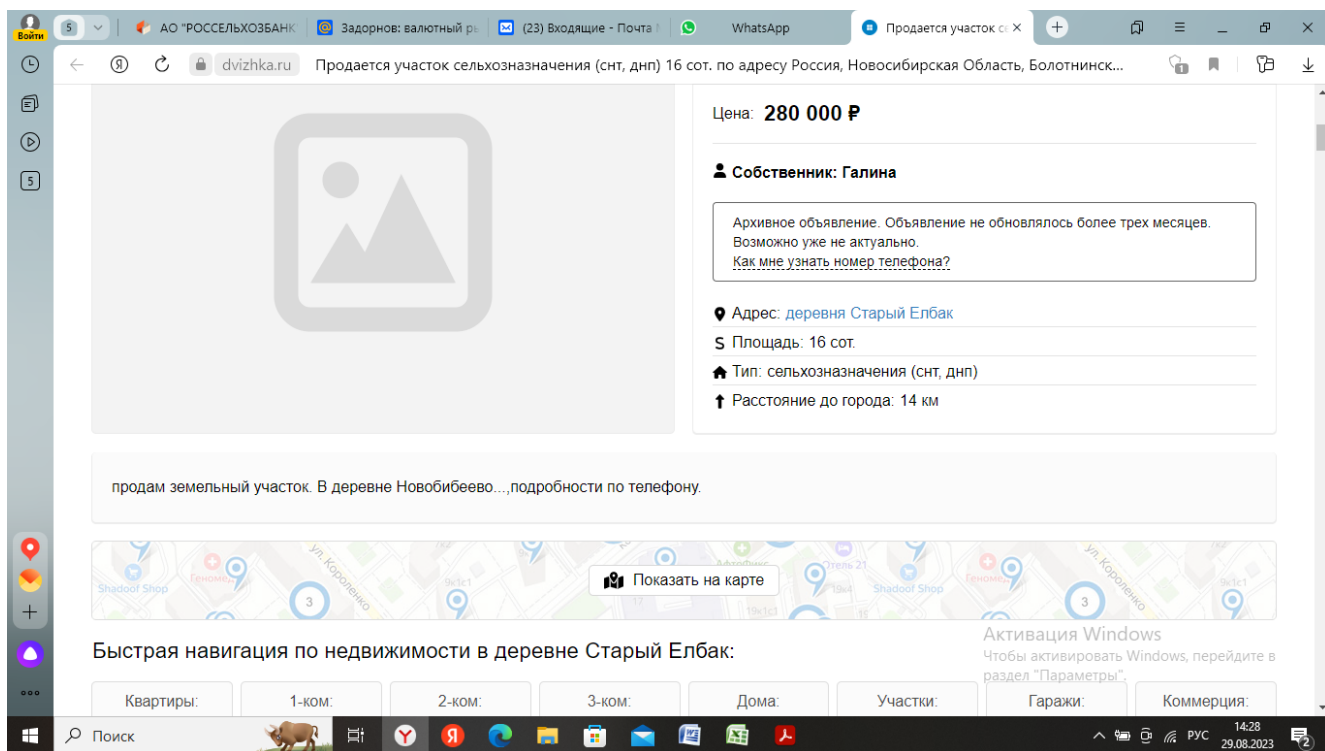
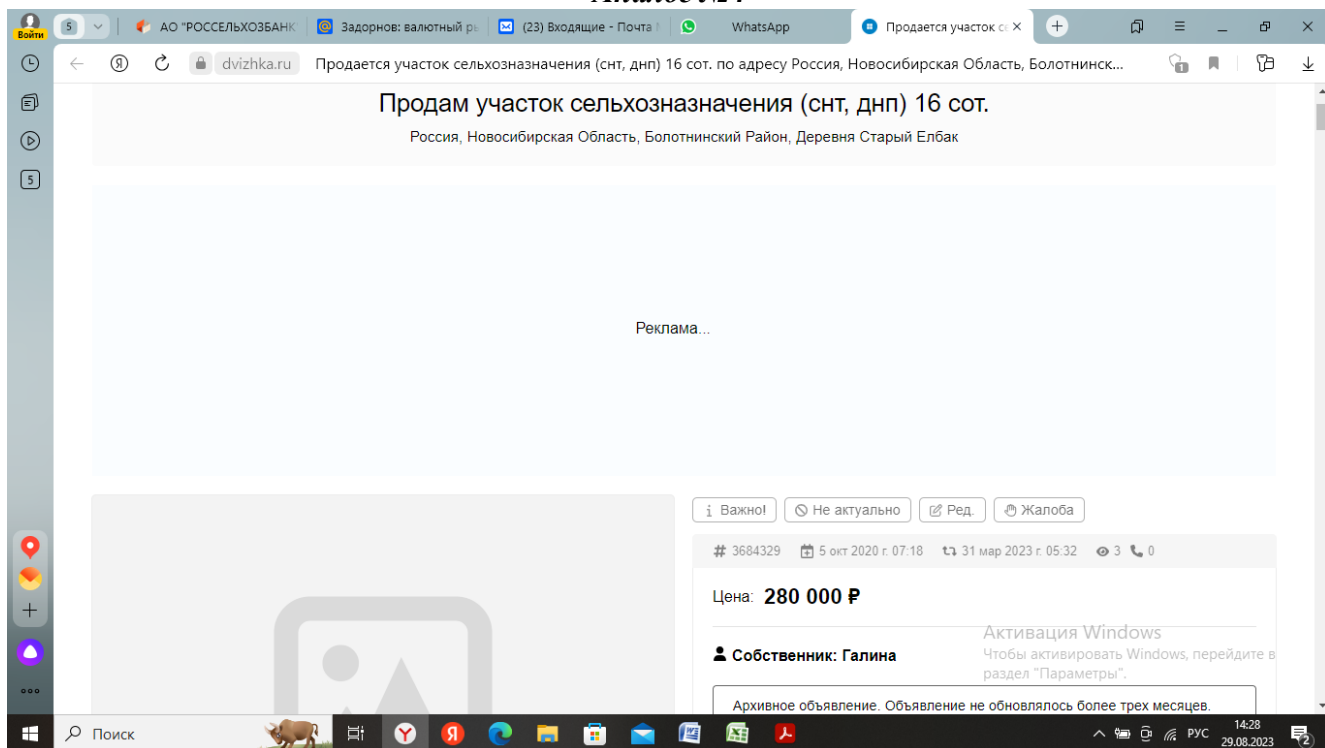
Оформите кредитную карту до 31 августа

[Оформить](#)

ТИНЬКОФФ Платинум

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/tashara/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3248397004



<https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-novosibirskaya-oblast-61/ry-bolotninskiy-rayon-1593/g-derevnya-staryy-elbak-45957/c-uchastok/t-prodam/3684329-uchastok-16-sot-snt-dnp>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

24.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-70637053

На основании запроса от 24.03.2023, поступившего на рассмотрение 24.03.2023, сообщаем, что правообладателю Яценко Сергей Николаевич; дата рождения: 10.10.1970; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 50 15 № 475782 от 14.12.2015 выдан: Отделением в Засельцовском районе ОУФМС России по Новосибирской области в Калининском районе г. Новосибирска; СНИЛС: 071-296-146 60; адрес места жительства или места пребывания: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ватутина, д. 3, кв. 17., в период с 18.10.2019 по 24.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	54:03:036701:46
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для садоводства и огородничества
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садоводческое товарищество "Ветеран труда". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Болотнинский.
		Площадь:	493
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2021
		номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 24.12.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-26
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-25
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-24
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-23
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-22

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023.	

1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-21
1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-20
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-19
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-18
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2022-17
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-16
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-15
1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-14
1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-13
1.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-12
1.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-11
1.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-10
1.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-9
1.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-8
1.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:03:036701:46-54/163/2021-7

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	54:11:038201:1315
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для садоводства и огородничества
		Адрес:	Новосибирская область, р-н Коченевский, МО Шагаловский сельсовет, СНТ "Виктория", улица Опорная, участок 2а
		Площадь:	625 +/- 18
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.04.2018
		номер государственной регистрации:	54:11:038201:1315-54/001/2018-1
		основание государственной регистрации:	Приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области, № 1008, выдан 12.03.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.07.2020
		2.3 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	Получатель выписки		Праворская Полина Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Козлова Кирилла Сергеевича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 462



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 697299

Настоящий диплом выдан

Виталию ^(фамилия, отчество) Гавровицу

в том, что он(а) с "30" декабря 2010 г. по "06" сентября 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ^(наименование государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования) Федеральном государственном университете "Нижгородский государственный архитектурно-строительный университет"

по ^(наименование программы дополнительного профессионального образования) программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "15" сентября 2011 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) ^(фамилия, имя, отчество) Гавровица

на ведение профессиональной деятельности в сфере ^(наименование) Оценка стоимости предприятия (бизнеса)



^(подпись)
Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Нижний Новгород 2011



Международная
общественная организация
«Ассоциация строительных
высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение
высших учебных заведений
Российской Федерации
по образованию в области строительства



ННГАСУ
Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

№ 000607

Князькин

Виталий Павлович

(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:

«Оценочная деятельность»

ННГАСУ

Удостоверение является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер
1291

(наименование программы повышения квалификации)

в период с 04 августа 2014 года по 27 августа 2014 года

Объем программы, в академических часах

104

Ректор (директор)

Секретарь



Город *Нижний Новгород* 2014 год



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2012

Дата включения в реестр

3538

№ согласно реестру

Князькин Виталий Павлович

паспорт 8905 892518 выдан ОВД Пролетарского района г. Саранска 01.06.2005,
код подразделения 132-003, зарегистрирован: г. Саранск, ул. Metallургов,
д.11, кв.64

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**Заместитель генерального директора –
Руководитель юридического отдела
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**



А.Е. Савостьянов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029474-1

« 10 » сентября 20 21 г.

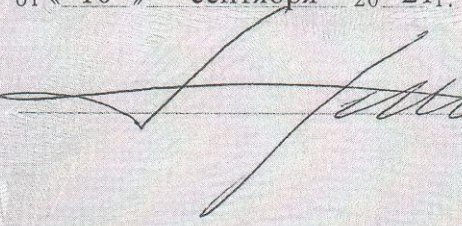
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Князькину Виталию Павловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » сентября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - Бн. ТЗ № 672.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-547-086018/22 от «16» августа 2022 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-547-086018/22 от «16» августа 2022 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

КНЯЗЬКИН ВИТАЛИЙ ПАВЛОВИЧ

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «29» августа 2022 г.
по «28» августа 2023 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с
даты, когда Страхователь начал
осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (десять миллионов
рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное
общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 88342241854
Эл. адрес: dkb@saransk.ingos.ru

От Страховщика:

Волков К.А., начальник отдела урегулирования убытков
филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Мордовия, на основании
доверенности № 9325110-547/22 от 05.08.2022

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.