



ООО «АДДЕНДУМ»

Утверждаю:
Директор
ООО «АДДЕНДУМ»
И.Н. Шаройко

15 февраля 2022 года

М.П.

ОТЧЕТ №36-р/2022

об оценке

земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения -
для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер:
54:19:112001:6592, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район,
муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник»,
ул. Сахарова, №9

Заказчик: Финансовый управляющий Петров Александр Васильевич
должника Смирнова Андрея Викторовича

Исполнитель: ООО «АДДЕНДУМ»

г. Новосибирск
2022 год



ООО «АДДЕНДУМ»

Сопроводительное письмо
Финансовому управляющему должника
Смирнова Андрея Викторовича
Петрову А. В.

Уважаемый Александр Васильевич!

Согласно договору №18-р от 14 февраля 2022 года ООО «Аддендум» произвело оценку рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в рамках процедуры банкротства.

Оценка произведена по состоянию на 15 февраля 2022 года и выполнена в соответствии с:

- Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями;
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.);
- Сводом стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), (утвержден Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29).
- Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Аддендум» не проводило как часть работы проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надёжность этой информации.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9, по состоянию на 15 февраля 2022 года, НДС не предусмотрен¹, округленно, составляет:

684 000 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услугу Вашей организации.

С уважением,

Директор ООО «АДДЕНДУМ»

15 февраля 2022 года

_____ И.Н. Шаройко

¹ Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения (НДС), согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	4
1.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	5
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА.....	7
1.9. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	9
1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
1.13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
1.14. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	16
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	16
2.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	17
2.1.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ.....	20
2.1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ.....	20
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
3.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.....	21
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	22
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	22
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	27
4.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	28
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	29
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	30
6.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	39
7. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 «СТРАХОВОЙ ПОЛИС».....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. «Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков».....	43
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 «Диплом оценщика».....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. «Квалификационные аттестаты».....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №5 «Источники информации по объектам-аналогам на рынке продаж».....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ №6 «Заключения специальных экспертиз».....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ №7. «Копии документов, используемых в отчете».....	50



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица №1.1.1.1

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592
Месторасположение объекта оценки	Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9
Собственник объекта оценки	Смирнов Андрей Викторович

1.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица №1.1.2.1

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом (НДС не предусмотрен), руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом (НДС не предусмотрен), руб.	Стоимость, полученная доходным подходом (НДС не предусмотрен), руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9	Не применялся	683 550	Не применялся

1.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 1.1.3.1

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, округленно, НДС не предусмотрен, рублей
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9	684 000

1.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор №18-р от 14 февраля 2022 года.

1.1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

– Настоящий отчет, равно как и любая его часть (включая данные о величине стоимости), может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете и не может копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

– Отчет не может быть документом доказательственного значения для совершения иных сделок с объектом оценки, нежели указанных в целях оценки.



– Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

– Мнение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки.

– Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость может быть использована для целей реализации в рамках процедуры банкротства и действительна в течение 6 месяцев от даты составления отчета (ст. 12 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ).

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 1.2.1

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592
Месторасположение объекта оценки	Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные документы, содержание такие характеристики	Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки и его составных частей указаны в п. 1.11 настоящего Отчета об оценке
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Собственник объекта оценки	Смирнов Андрей Викторович
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на земельный участок, ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для целей указанных выше
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15 февраля 2022 года
Дата осмотра объекта оценки	Без проведения осмотра
Дата составления отчета	15 февраля 2022 года
Срок проведения оценки	14 февраля 2022 года – 15 февраля 2022 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Расчет стоимости объекта оценки проводить без визуального осмотра. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится как условно свободного от строений, инженерные коммуникации отсутствуют.
Указание возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки	Не требуется

1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Правилах деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков». Настоящим заявлением Оценщик удостоверяет нижеследующее:



- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении всех участвующих сторон;
- величина вознаграждения Оценщика никак не связана с действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании;
- расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем Отчете;
- приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету.
- определенная стоимость признается действительной в течение 6 месяцев от даты составления Отчета.

(подпись)

Федечкина Лариса Павловна
Оценщик I категории

1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Для проведения оценки выполнена стандартная процедура оценки имущества, включающая в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

Согласно п. 23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица №1.6.1

Заказчик оценки	Финансовый управляющий Петров Александр Васильевич должника Смирнова Андрея Викторовича
Реквизиты финансового управляющего	ИНН (540405531383, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих № 67), г. Новосибирск, является членом Ассоциации "Урало-Сибирское объединение арбитражных управляющих"
Почтовый адрес финансового управляющего	630005, г. Новосибирск, а/я 345 (77)

1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №1.7.1

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Федечкина Лариса Павловна
Местонахождение Оценщика	Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11



ООО «ADDENDUM»

Номер контактного телефона	8 (383) 222-34-46, 8-953-788-51-54
Почтовый адрес	630099, Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11
Адрес электронной почты	Addendum_nsk@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», местонахождение: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Номер в реестре членов СРОО – 002032 от 18.12.2007 г., свидетельство о членстве в СРОО №0000751 от 22.07.2020 г. (Приложение №2 настоящего отчета)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 548241, выдан 26.12.2002 г. Сибирским государственным университетом путей сообщений (Приложение № 3 настоящего отчета)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№027797-1 от 10.08.2021 г. – направление «оценка недвижимости» (Приложение №4 настоящего отчета)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Федечкина Лариса Павловна имеет договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, страховой полис №21210B400F012 от 29.04.2021 г., выданный САО «ВСК», со сроком действия с 10.05.2021 г. по 09.05.2022 г. (Приложение №1 настоящего отчета)
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 г. по настоящее время.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Аддендум»
ОГРН (и дата его присвоения) юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	1035401495293, 27 февраля 2003 года
ИНН/КПП юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	5404206334/540601001
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Аддендум» имеет договор страхования ответственности оценочной компании, полис №21210B400U006 от 11.03.2021 г. страхования ответственности оценочной компании, выданный САО «ВСК» со сроком действия с 30.03.2021 г. по 29.03.2022 г. (Приложение №1 настоящего отчета).
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Сторонние организации и специалисты, при проведении оценки и составлении данного отчета, не привлекались.

1.9. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции



Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объектов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех возможных сведений указывается источник информации.

- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Настоящий отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на настоящий отчет.

- Настоящий отчет целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещается.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

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

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими специальными допущениями и ограничивающими условиями:



– Оценщик не проводил какие-либо технические или специальные экспертизы объекта оценки. Если впоследствии (при проведении любых технических или специальных экспертиз) будет установлено, что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать какие-либо обнаруженные скрытые дефекты и т.п., то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.

– В соответствии с п. 7 ФСО №7 при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из предположения отсутствия прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений.

– Согласно заданию на оценку расчет стоимости объекта оценки проводить без визуального осмотра, количественные и качественные характеристики приняты на основании данных, предоставленных Собственником.

– В соответствии с Заданием на оценку, принято допущение об отсутствии инженерных коммуникаций, строений на земельном участке.

– Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/449623650 от 15.02.2022 г. на объект оценки зарегистрировано ограничения (обременения) права: арест. Данное обременение наложено в рамках процедуры банкротства и не учитывается в рамках данного отчета.

1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При оценке объекта оценки использовались следующие данные:

Таблица № 1.10.1

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Анализ макросреды местоположения объекта оценки	- Официальный сайт Министерства экономического развития http://economy.gov.ru/minec/main; - Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики http://www.gks.ru; - Правительство республики Татарстан https://prav.tatarstan.ru/2021-god.htm - Большая Российская энциклопедия https://bigenc.ru/geography/text/5783081; - Елабужский муниципальный район http://xn--80aacgcdh2cyav6b.xn--p1ai/spravka.html
2	Анализ рынка объекта оценки и обоснований значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- Сайты предложений по продаже и аренде недвижимости: - Домофонд" (http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu) - Портал бесплатных объявлений «Авито» https://www.avito.ru/ - ЦИАН https://kazan.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok/
Расчетная часть		
3	Оценка объекта недвижимости	- Сайты предложений по продаже и аренде недвижимости: - Домофонд" (http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu) - Портал бесплатных объявлений «Авито» https://www.avito.ru/ - ЦИАН https://kazan.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok/ . Прочие источники - Распоряжение Минимущества Российской Федерации №568-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»; - «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функционально назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.) - Сайт ассоциации «Статриелт» https://statrielt.ru/



1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/49623650 от 15.09.2022 г.

Копия документа представлена в Приложении №7 данного отчета.

Анализ достаточности и достоверности используемой информации

Федеральный стандарт оценки ФСО №3 (раздел IV) определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки. Кроме того, требования к используемой информации содержатся в п. 5 ФСО №3 и п. 8 ФСО №1.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, использованной при проведении оценки (предоставленной заказчиком и полученной Оценщиком самостоятельно из открытых источников).



Таблица №1.11.1

Анализ информации, использованной при проведении оценки на соответствие требованиям федеральных стандартов

Требования, содержащиеся в федеральных стандартах в отношении достаточности информации	Источник требования	Соответствует/не соответствует	Обоснование вывода о соответствии/не соответствии
В отчете об оценке должно быть указано описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО №3, п. 8ж	Соответствует	Качественные и количественные характеристики объекта оценки установлены на основании данных, полученных от Заказчика, открытых источников (ДубльГис, Публичная кадастровая карта (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/) и др.). При этом предоставленная Заказчиком информация и информация, полученная из открытых источников, позволяет в полном объеме идентифицировать объект оценки и установить его качественные и количественные характеристики
При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: - в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	ФСО №3, п. 5	Соответствует	Оценщиком в отношении <u>объекта оценки</u> указаны все качественные и количественные характеристики, позволяющие идентифицировать объект оценки, а также установить характеристики влияющие на его стоимость. Оценщиком проведена проверка в отношении средств массовой информации и иных источников, которые доступны для получения информации по <u>объектам-аналогам и для проведения анализа рынка</u>: - аналитические исследования специализированных компаний. - электронные источники, доступ к которым возможен в отрытом режиме, которые хранят информацию о предложениях по продаже земельных участков и ценах предложений земельных участков, актуальную и доступную по состоянию на дату оценки. Результаты проверки показывают следующее: - в электронных источниках содержится информация о предложениях по продаже земельных участков. Оценщик исходя из принципа полноты данных (в отношении характеристик объектов-аналогов), использовал для определения рыночной стоимости объекта оценки данные электронных источников, содержащих информацию о предложениях по продаже земельных участков, доступную по состоянию на дату оценки. При подборе объектов-аналогов, Оценщик исходил из полноты предоставленной информации по всем характеристикам (ценообразующим факторам) объектов-аналогов, используя в расчетах только те объекты-аналоги, по которым в источнике данных указаны все качественные и количественные характеристики, либо они могут быть определены по информации, указанной в источнике или по информации полученной от продавца объекта. Таким образом, появление дополнительной информации не повлечет за собой существенное изменение итоговой величины стоимости объекта оценки.
Документы, предоставленные заказчиком (в том числе	ФСО №3,	Соответствует	Все копии документов, предоставленных Заказчиком, заверены уполномоченным лицом.



ООО «ADDENDUM»

Требования, содержащиеся в федеральных стандартах в отношении достаточности информации	Источник требования	Соответствует/не соответствует	Обоснование вывода о соответствии/не соответствии
справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии	п. 12		Оригиналы документов, подписаны уполномоченным лицом, скреплены печатью организации.
Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности). Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	ФСО №3, п. 11	Соответствует	Сведения, полученные Оценщиком из открытых источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех возможных сведений указывается источник информации. К Отчету об оценке приложены копии материалов и распечаток, скриншоты страниц веб-сайтов и др. источников информации, используемой в Отчете об оценке, либо приведены точные ссылки (адреса веб-страниц), содержащих указанную информацию. Согласно ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик имеет право запрашивать <u>в письменной или устной форме у третьих лиц</u> информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете.
Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.	ФСО №1 п.13	Соответствует	При проведении оценки использована только доступная информация, представленная открытых источниках, а также информация, которую можно получить по запросу у держателей такой информации (письменной или устной форме). В подтверждение достоверности такой информации, к Отчету об оценке приложены копии источников (материалов, распечаток).
Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	ФСО №1 п.8	Соответствует	В случае применения при проведении оценки информации о событиях, произошедших после даты оценки, данная информация используется только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки

Вывод: информация, использованная при проведении оценки соответствует требованиям федеральных стандартов оценки.



1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта произведена в соответствии с:

- Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями;
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.);
- Сводом стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), (утвержден Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29).
- Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г.

1.13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Цена объекта – при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта – при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Дата оценки – датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки – при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке – при проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта – срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны



сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Инвестиционная стоимость – при определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость – при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

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

База оценки имущества – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Стоимость балансовая – стоимость основных фондов, учитываемая в балансе основных фондов по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен.



Земельный участок – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

Здание – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различных видов производственных процессов; строение жилого или нежилого назначения, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью здания.

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.

Подходы к оценке:

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

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

➤ **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

Балансовая стоимость – стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

Полная восстановительная стоимость – стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

Износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Экономическое (внешнее) устаревание имущества – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.



Неустраняемый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Отчет об оценке это документ, который содержит описание аналитических процедур для проведения оценки, основания и цели проведения оценки, а также результаты анализа, приводящего к заключению о стоимости. В отчете может также содержаться объяснение аналитических процедур, используемых в процессе оценки, и отражаться значимая информация, используемая в анализе.

1.14. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчёте понимается следующее: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны, не было;
- Платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность, и так далее. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В соответствии с Европейскими стандартами оценки, рыночная стоимость должна означать цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту между добровольным продавцом и покупателем в коммерческой сделке на дату оценки, в предположении, что имущество публично выставлено на рынке, что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже может быть установлен нормальный период, учитывающий характер этого имущества.

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

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.



Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/449623650 от 15.02.2022 г. оцениваемый участок принадлежит Смирнову Андрею Викторовичу.

В рамках данного отчета оценивается право собственности на земельный участок.

2.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/449623650 от 15.02.2022 г. на объект оценки зарегистрировано ограничения (обременения) права: арест. Данное обременение наложено в рамках процедуры банкротства и не учитывается в рамках данного отчета.

2.1.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9.

Земельный участок расположен на местности без резких перепад высот.

Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый участок расположен в ДНТ «Ратник» Новосибирского района. Окружением объекта оценки являются: п. Озерный, п. Садовый, коттеджные поселки, дачные участки с постройками, свободные земельные участки. В непосредственной близости расположен Северный объезд.

Район расположения оцениваемого объекта характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности отсутствием социальной инфраструктуры и деловой активности.

Новосибирский район

Территория всего - 2,9 тыс. кв. км, в том числе сельхозугодья – 166 тыс. га.

Численность населения на 01.01.2018 г. – 132,5 тыс. человек.



Административным центром района является г. Новосибирск. Район представлен 18 поселениями и 81 населенным пунктом. Самыми крупными из них являются р.п.Краснообск (25 тыс.чел.), с.Криводановка (11,5 тыс.чел.), с.Барышево (11,5 тыс.чел.), с.Верх-Тула (7,2 тыс.чел.).

Новосибирский район выделяется среди всех остальных районов области. Он создавался для снабжения областного центра овощами, молоком и мясом, т.е. как сельскохозяйственный пояс Новосибирска. Эта близость к центру сказалась на характере района. Здесь, на стыке с городской инфраструктурой, возникли крупные, динамично развивающиеся промышленные предприятия. Район не перестал быть сельским, но сельский труд, благодаря близости к научным, кадровым, инвестиционным ресурсам города, приобретает интенсивный, «промышленный» характер.

Сейчас район находится на экономическом подъеме. В его экономике все более усиливается роль промышленного производства. Промышленность формирует до 50 % от общего объема продукции, произведенной в районе. В структуре промышленного производства наиболее значительна доля пищевой отрасли – 64,9 %, прочие отрасли составляют 20,6 %, производство строительных материалов – 5,6 %, производство металлических изделий, машиностроение – 4,7 %, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 2,9 %, добыча полезных ископаемых – 0,9 %, химическая отрасль – 0,4 %.

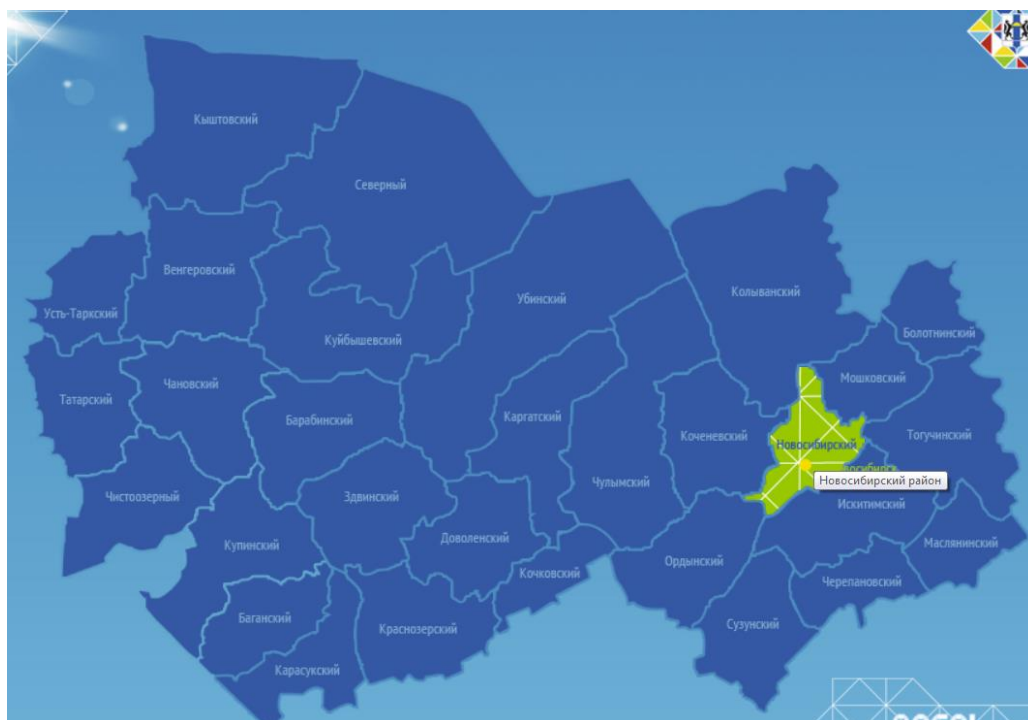


Рисунок № 2.1.3.1. – Местоположение Новосибирского муниципального района в границах Новосибирской области²

² <http://map.nso.ru/>



ООО «АДДЕНДУМ»

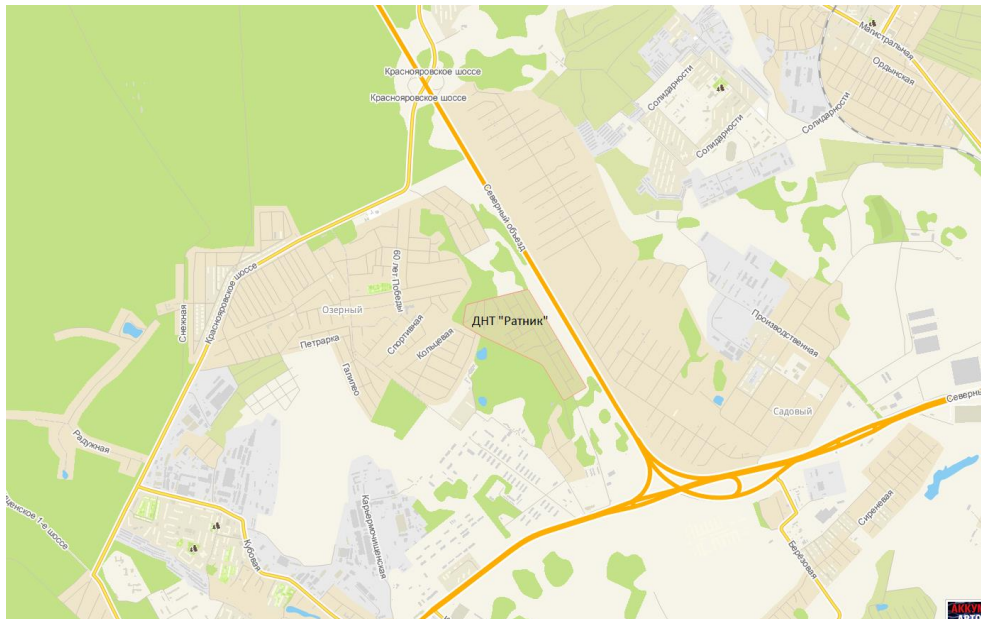


Рисунок № 2.1.3.2. – Местоположение ДНТ «Ратник» в границах Новосибирского муниципального района³

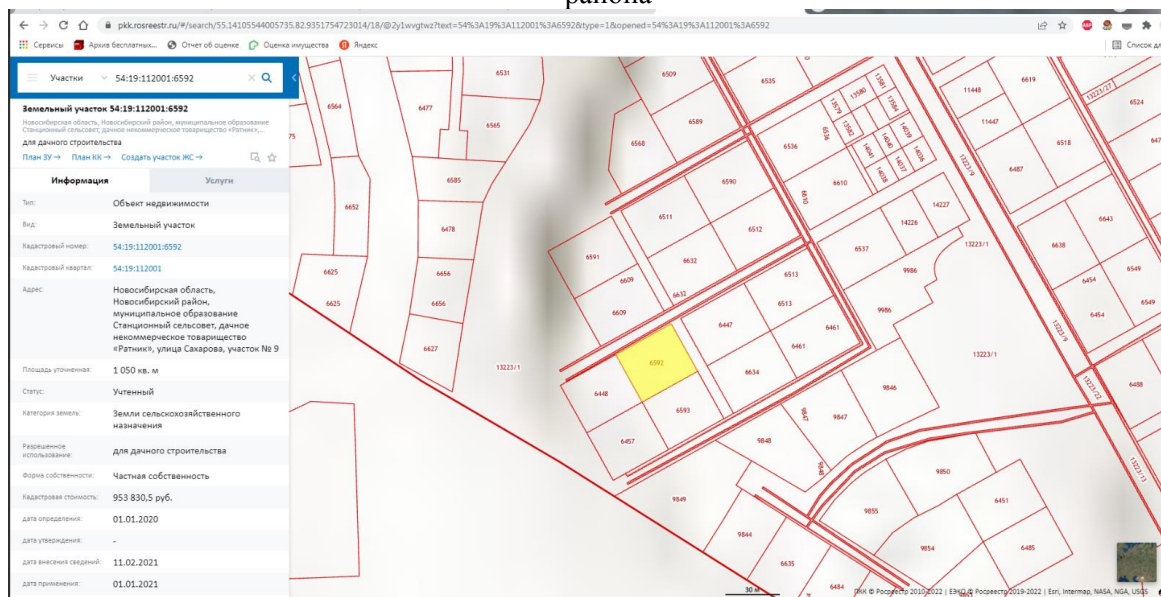


Рисунок № 2.1.3.3. – Оцениваемый участок на Публичной кадастровой карте

Таблица №2.1.3.1

Описание объекта оценки

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592	Выписка из ЕГРН
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ	Выписка из ЕГРН

³ Фрагмент ЯндексКарты -

https://yandex.ru/maps/?from=tabbar&ll=51.796676%2C55.704691&source=serp_navig&z=12



Наименование показателя	Значение	Источник информации
	«Ратник», ул. Сахарова, №9	
Площадь, кв.м.	1050	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	54:19:112001:6592	Выписка из ЕГРН
Категории земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для ведения садоводства	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	953 830,50	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.	908,4	Расчетное значение

2.1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения конструкций в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Земельный участок – не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физический износ не учитывается.

2.1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности здания, сооружения, оборудования обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Существует два вида функционального устаревания: устранимое и неустраняемое. Устранимое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустраняемое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустраняемое функциональное устаревание ведет к уменьшению стоимости объекта из-за факторов, связанных с качественными характеристиками здания (сооружения, оборудования). Неустраняемое функциональное устаревание соответствует недостаткам, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Объект оценки не обладает функциональным устареванием.

Экономическое устаревание (внешний износ) вызывается изменением внешних по отношению к объекту исследования факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т. д., а также уменьшением полезности здания (сооружения) в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно – законодательная база и т.д.

Данный вид устаревания можно назвать старением окружения. Экономическое устаревание представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. При анализе местоположения и окружающей среды, учитывалась правительственная политика, экономические факторы, занятость, транспорт, налоги и т. п.

Экономическое устаревание может быть вызвано конкуренцией на местном рынке недвижимости, например, в связи с тем, что предложение аналогичной недвижимости существенно превышает спрос на него. Экономическое устаревание также измеряется потерей от недобора арендной платы.

Учитывая социально-экономическое положение РФ, Новосибирской области в частности, Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки не обладает экономическим устареванием.



3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

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

3.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с ниже перечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Рельеф участка без резких перепадов высот, по физическим характеристикам его можно использовать под садоводство, строительство дачного дома.

Законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Законодательно разрешенным использованием земельного участка является садоводство: осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Экономическая целесообразность

Экономически целесообразным применением участка является использование под садоводство, что соответствует разрешенному использованию и агроклиматическому характеру района расположения участка.

Максимальная эффективность.

Из выше изложенных заключений следует, что на дату оценки юридически возможно использовать земельный участок только для садоводства. Следовательно, можно утверждать, что на дату оценки данный вариант использования позволяет получить максимальный доход или максимальную текущую стоимость земельного участка.

Вывод. После проведения анализа Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является – использование для садоводства.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Социально-экономическое развитие Российской Федерации в январе-октябре 2021 г.

4

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в октябре ускорился до 4,9% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 3,7% в сентябре (по уточненной оценке). По итогам десяти месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,6% к соответствующему периоду 2020 года.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в октябре 2021 года рост промышленного производства ускорился до 7,1% после роста на 6,9% по уточненным данным месяцем ранее (здесь и далее: г/г). При этом по комментарию Росстата, рост промышленного производства в сравнении с «доковидным» октябрём 2019 года составил 1,8%. По итогам 10 месяцев 2021 года промышленное производство выросло на 5% к соответствующему периоду предыдущего года.



Рисунок №4.1.1

Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» ускорила темпы роста в октябре с 9% до 10,9%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска, напротив, замедлился до 4,5% после увеличения на 5,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска также замедлился до 8% после 9,6% в сентябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 6,3% после увеличения на 11,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+10,9	+4,5	+8,0	+6,3
Январь-октябрь'21	+3,7	+5,2	+7,8	+17,6

Рисунок №4.1.2

Таким образом, в октябре 2021 года увеличение объемов по сравнению с октябрём 2020 года зафиксировано во всех четырех сегментах, учитываемых при расчете индекса промышленного производства. При этом в октябре все сегменты за исключением «Добычи

⁴ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2021/;



полезных ископаемых» замедлили темпы роста по сравнению с октябрем 2021 года. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-октябрь 2021	Октябрь 2021 / Октябрь 2020	Январь-октябрь 2021 / Январь-октябрь 2020
Добыча угля, млн тонн	354	+8,6%	+8,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	434	+8,9%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	547	+4,8%	+12,7%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+0,3%	+0,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	-0,5%	-2,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,6	-6,2%	-1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	146	+2,7%	+16,8%
Спецодежда, млрд руб.	17,8	-0,8%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд кирп.	4,3	+2,6%	-2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	20,3	+6,3%	+8,6%
Цемент, млн тонн	51,3	+9,3%	+5,2%
Бетон товарный, млн м3	33,5	+18,0%	+14,8%
Прокат готовый, млн тонн	54,8	+11,2%	+7,4%
Трубы стальные, млн тонн	9,0	-1,2%	-0,5%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	-29,5%	+13,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	148	+7,9%	+35,7%

Рисунок №4.1.3

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча газа сократила свои годовые темпы роста в октябре (4,8% против роста на 11,7% месяцем ранее). В то же время темпы роста добычи угля и нефти несколько ускорились (с 7,5% и 8,1% до 8,6% и 8,9% соответственно). В производстве мяса отметим околонулевую динамику выпуска (мясо скота: +0,3%, мясо птицы: -0,5%). Производство рыбы и рыбных продуктов продолжило снижение (-6,2%) после сокращения на 3,4% месяцем ранее. В легкой промышленности отметим замедление роста выпуска трикотажных и вязаных изделий (+2,7% после +8,1% месяцем ранее). При этом объемы производства спецодежды практически прекратили снижаться (-0,8% после сокращения на 14,6% месяцем ранее). Что касается производства стройматериалов, то в октябре они продолжили показывать умеренные темпы роста (в том числе и керамические кирпичи, однако по итогам десяти месяцев данная позиция показывает сокращение выпуска на 2,7%). По основным позициям тяжелой промышленности динамика выпуска в октябре оставалась разнонаправленной. Так, производство готового проката в октябре выросло на 11,2%, стальных труб – снизилось на 1,2%. В то же время выпуск легковых автомобилей упал на 29,5%, а грузовых автомобилей – вырос на 7,9%. По итогам января-октября 2021 года выпуск легковых и грузовых автомобилей по-прежнему демонстрирует двузначные темпы роста, однако рост выпуска легковых автомобилей замедлился до 13,1% после 20,5% по итогам девяти месяцев, а темпы роста производства грузовых автотранспортных средств остались в интервале 30-40%.

Традиционные данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2021 года Росстат опубликовал с некоторой задержкой – 1 декабря. Этот показатель составил 19,56 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 6,984 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,8 раза.



Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+10,9	+4,5	+8,0	+6,3
Январь-октябрь'21	+3,7	+5,2	+7,8	+17,6

Рисунок №4.1.4

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-сентябре 2021 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2021 г. / Январь-сентябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+515,8	+44,0%
Добыча полезных ископаемых	+4 810,8	> в 2,3 раза
Обрабатывающие производства	+6 225,4	> в 2,9 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+695,3	> в 2,9 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+652,0	+31,2%
Водоснабжение	+61,8	+62,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 610,0	> в 5 раз
Строительство	+137,2	+37,8%
Транспортировка и хранение	+812,7	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+59,8	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-7,0	-
Информация и связь	+426,9	+21,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+34,3	-

Рисунок №4.1.5

По итогам девяти месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 7 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 5 раз), Обрабатывающие производства и «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (оба сегмента выросли в 2,9 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,3 раза), а также «Транспортировка и хранение» (> в 2,1 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в октябре составила 231 млрд руб. после 196 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 109,2 млрд руб. Для сравнения, в октябре 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. По итогам десяти месяцев 2021 года прибыль российских банков составила 2,1 трлн руб. по сравнению с 1,3 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Рисунок №4.1.6

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 0,9% до 115,6 трлн руб. Темпы роста корпоративного кредитования в октябре (+1,6%) остались существенно выше среднемесячного уровня с начала года (+1,0%). При

этом рост, как и месяцем ранее, произошел по широкому спектру отраслей. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 451 млрд руб. (+1,1%) и составил 41,9 трлн руб. В свою очередь, кредитный портфель физических лиц увеличился на 390 млрд руб. (+1,6%) до 24,5 трлн руб. По состоянию на 1 ноября 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 66,4 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в ноябре недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,5%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 1,11%. По итогам 11 месяцев 2021 года рост цен составил 7,51%. В годовом выражении по состоянию на 1 декабря рост цен ускорился, составив 8,4% после 8,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2020	2021
Август	0,00%	0,17%
Сентябрь	-0,07%	0,60%
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%

Рисунок №4.1.7

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в текущем году динамика курса доллара (который в начале 2021 года составлял 74,5 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. Однако в ноябре 2021 года на фоне эскалации геополитической напряженности курс доллара вырос к концу месяца до 75 руб. после 70,5 руб. на конец октября. При этом среднее значение курса доллара в ноябре составило 72,7 руб. после 71,5 руб. месяцем ранее.

Теоретически, фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли. Так, в отчетном периоде Банк России опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 9 месяцев 2021 года. По данным ЦБ, товарный экспорт составил \$342,8 млрд (+43,7% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$218,6 млрд, показав рост на 28,2%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$124,2 млрд (+84,6%)



Рисунок №4.1.8

Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по сентябрь 2021 года.

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам



девяти месяцев показали металлы и изделия из них (+66,2%), при этом экспорт черных металлов вырос на 72,4%. За ними следует продукция химической промышленности, экспорт которой показал рост на 47,2%. При этом самая значительная по объему статья экспорта – топливно-энергетические товары – показала рост на 44,9%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+36,4%), а также продукции химической промышленности (+26,8%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 14,1%.

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-октябрь выросло в 3,1 раза до \$94,4 млрд. к соответствующему периоду предыдущего года. Определяющим фактором был рост профицита торгового баланса за счет опережающего наращивания экспорта товаров в условиях благоприятной ценовой конъюнктуры. Что касается оттока капитала, то он вырос на 53,9% и составил \$65,7 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло размещение активов небанковских секторов за рубежом.

По состоянию на 1 ноября 2021 года объем международных резервов страны составил \$624,2 млрд (+7,1% за год), достигнув нового рекорда за всю историю наблюдений. При этом по итогам октября объем резервов увеличился на 1,6% (+\$10,1 млрд) прежде всего в результате операций по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, а также увеличения рыночных цен на золото.

Выводы:

- Рост ВВП в октябре 2021 года составил 4,9% г/г, а за январь-октябрь 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,6%;
- Промпроизводство в октябре 2021 года в годовом выражении выросло на 7,1%, при этом по итогам января-октября промышленное производство увеличилось на 5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-сентябре 2021 года вырос в 2,8 раза до 19,6 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,3 п.п. до 27,3%;
- Прибыль банковского сектора в октябре составила 231 млрд руб. после 196 млрд руб. в сентябре. По итогам десяти месяцев 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,1 трлн руб. по сравнению с 1,3 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в ноябре 2021 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря 2021 года инфляция ускорилась до 8,4% с 8,1% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2021 года составило 72,7 руб. после 71,5 руб. в октябре. При этом на фоне роста геополитической напряженности к концу месяца курс доллара вырос до 75 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам десяти месяцев 2021 года выросло в 3,1 раза до \$94,4 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 53,9% и составил \$65,7 млрд.

Таблица №4.1.1

Социально-экономическое положение Новосибирской области в январе-октябре 2021 года⁵

Январь – октябрь 2021 г. в % к январю – октябрю 2020 г.	
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	110,1
Продукция сельского хозяйства ¹⁾	99,7
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	111,0
Ввод в действие жилых домов	121,2
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	111,1
Оборот общественного питания	125,2
Объем платных услуг населению	113,4
Цены ²⁾	
Индекс цен производителей промышленных товаров	114,7
Индекс потребительских цен	107,2
- на продовольственные товары	108,8
- на непродовольственные товары	108,4
- на услуги	101,8
Уровень жизни населения	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	103,3
Уровень безработицы ³⁾	5,7
¹⁾ Предварительные данные за январь – сентябрь 2021 г. в % к январю – октябрю 2020 г. ²⁾ Октябрь 2021 г. в % к декабрю 2020 г. ³⁾ По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за июль – сентябрь 2021 г.	

Динамика основных экономических показателей Новосибирской области
(январь – октябрь 2021 года в % к январю – октябрю 2020 года)



Рисунок №4.1.9

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

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.

⁵ https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_PRESS310_2021.pdf



По результатам проведенного анализа рынка, было установлено, что объектом оценки является земельный участок для дачного строительства, расположенный на тер. ДНТ «Ратник» в Новосибирском районе Новосибирской области.

В данном случае сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, определен как «земельные участки для садоводства, расположенные в Новосибирском районе Новосибирской области».

4.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект по состоянию на дату оценки

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – земельный участок;
- Категория земель и разрешенное использование – земли сельскохозяйственного назначения - для садоводства;
- Местоположение – ДНТ «Ратник», п. Садовый Новосибирского района;
- Наличие построек – нет.
- Оформленное право – собственность.
- Площадь – не более 1500 кв. м.

Таблица №4.3.1

Земельные участки, расположенные вблизи ДНТ «Ратник» Новосибирского района

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес объекта	Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, пос. Садовый	Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, ДНТ Ратник	Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, ДНТ Ратник
Цена предложения, руб.	800 000	1 050 000	800 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 050	1 170	1 200
Цена предложения, руб./кв. м	762	897	667
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м	775		
Минимальное значение, руб./кв. м	667		
Максимальное значение, руб./кв. м	897		
Зарегистрированные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	26.01.2022 г.	17.01.2022 г.	14.02.2022 г.
Наличие обременений	Не обременен	Не обременен	Не обременен
Наличие строений	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Наличие инженерных коммуникаций	Оплачено за подвод городской воды, электричество	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Источник информации	Авито (https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot_snt_dnp_2318157914)	ДомКлик (https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_lot_1512029342) тел. 8-964-220-50-48	АН "Жилфонд" (https://jilfond.ru/realty/land/id/803321160) тел. +7 (383) 218-59-99

По состоянию на дату оценки к продаже предлагается четыре земельных участка сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, свободных от построек,



расположенных вблизи ДНТ «Ратник» Новосибирского района, цена предложения на них находится в диапазоне 667 руб./кв. м – 897 руб./кв. м, средняя стоимость – 775 руб./кв. м.

Анализ факторов, влияющих на стоимость земельных участков:

- зарегистрированное право на объект;
- наличие обременений;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- местоположение;
- площадь;
- наличие строений;
- наличие инженерных коммуникаций

Вывод:

1. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения - для садоводства, свободных от построек, расположенных вблизи ДНТ «Ратник» Новосибирского района, находится в диапазоне 667 руб./кв. м – 897 руб./кв. м, средняя стоимость – 775 руб./кв. м.
2. Факторы, влияющие на стоимость земельного участка:
 - зарегистрированное право на объект;
 - наличие обременений;
 - категория земель;
 - разрешенное использование;
 - местоположение;
 - площадь;
 - наличие строений;
 - наличие инженерных коммуникаций

5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО 1 п.11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

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

Затратный подход при оценке рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим в силу невозобновимости данного природного ресурса. Элементы затратного подхода используются в некоторых методах оценки рыночной стоимости земельных участков согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии с ФСО №7 (п.24, а) «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства...». В настоящем отчете оценивается условно свободный земельный участок.

Вывод: В связи с вышеуказанными доводами, расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода не производился.



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

Основу сравнительного подхода составляют следующие принципы:

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение уместных единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Вывод: данный подход применяется в рамках данного отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, так как на рынке продажи земельных участков представлены объекты, аналогичные оцениваемому.

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

Доходный подход к оценке земельных участков охватывает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип наиболее эффективного использования и принцип замещения. Типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод.

Доходный подход при оценке земельных участков включает следующие методы: метод остатка, метод капитализации дохода и метод предполагаемого использования.

Вывод: данный подход не применяется в рамках данного отчета, так как спрос на аналогичную недвижимость формируется в большей степени под воздействием намерений использования приобретаемого объекта для личных целей, а не для сдачи в аренду.

Поскольку есть развитый рынок объектов-аналогов, позволяющий получить необходимый для оценки объем данных об ценах продажи и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Таким образом, исходя из вышеизложенного при расчете стоимости оцениваемого земельного участка, Оценщик использовал сравнительный подход к оценке.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Методология оценки земельного участка в рамках сравнительного подхода, обоснование выбора метода оценки

Согласно ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:



а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

Качественные методы оценки:

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

Количественные методы оценки:

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

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

Согласно п. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В данном случае оцениваемый объект относится к земельным участкам. Методология оценки земельных участков приведена в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, в соответствии с которым, в рамках сравнительного подхода выделяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения.

Сопоставление методов оценки в рамках сравнительного подхода, предусмотренные ФСО №7, и методами оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода, предусмотренные Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков,



утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, представлено в табл. №6.1.1.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода приведено в таблице №6.1.2.

Таблица №6.1.1

Сопоставление методов оценки в рамках сравнительного подхода согласно ФСО №7 и Методическими рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р

Метод оценки	Условие применения метода	Метод оценки	Условие применения метода
Согласно ФСО №7		Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р	
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др. методы)	Возможность изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами (выраженных не количественным образом) или соответствующей информации об экспертных оценках	Метод сравнения продаж	- применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; - 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)
Метод количественных корректировок	Наличие информации о величине корректировок по каждому элементу сравнения, выраженных в количественном виде		
Метод регрессионного анализа	Имеется возможность сконструировать модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	-	-
Иные методы, использование которых регламентировано п. 25 ФСО №7	-	Метод распределения	- применяется для оценки застроенных земельных участков; - 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 выделения	- применяется для оценки застроенных земельных участков; - 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



Метод оценки	Условие применения метода	Метод оценки	Условие применения метода
			участка его наиболее эффективному использованию

Таблица №6.1.2

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод оценки	Обоснование выбора метода	Метод оценки	Условие применения метода
Согласно ФСО №7		Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р	
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др. методы)	Возможно применить , поскольку на основе доступной информации и особенностей сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, имеется возможность корректного использования качественных методов оценки	Метод сравнения продаж	Применяется , т.к. выявлено достаточное количество объектов-аналогов, близкими по количественным и качественным характеристикам (месторасположение, категория земель, разрешенное использование и т. п.) к оцениваемому объекту. Данный метод строится исключительно на рыночной информации и не требует различных предположений и допущений, которые могут привести к искажению итоговой величины стоимости
Метод количественных корректировок	Возможно применить , поскольку на дату оценки имеется информация о значениях корректировок по всем элементам сравнения, выраженных в количественном виде и/или есть возможность корректного расчета величин корректировок в количественном виде		
Метод регрессионного анализа	Не применяется , поскольку не имеет достаточного количества данных для конструирования модели ценообразования	-	-
Иные методы, использование которых регламентировано п. 25 ФСО №7	-	Метод распределения	Не применяется , поскольку оцениваемый земельный участок рассматривается незастроенным
		Метод выделения	Не применяется , поскольку оцениваемый земельный участок рассматривается незастроенным

Таким образом, в данном случае в рамках сравнительного подхода применяется **метод сравнения продаж**.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Для оценки земельного участка методом сравнения продаж был проведен анализ рынка продаж земельных участков вблизи ДНТ «Ратник» Новосибирского района на дату оценки. Среди ценообразующих факторов выделяют условия рынка продажи и параметры, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

Выбор объектов-аналогов

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

- Тип объекта – земельный участок.
- Условия финансирования сделки – за счет собственных средств.
- Условия продажи и время продажи – рыночные условия.
- Временной период – январь-февраль 2022 года.
- Местоположение – ДНТ «Ратник», п. Садовый Новосибирского района.
- Имущественные права – право собственности.
- Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.
- Разрешенное использование – для ведения садоводства.



- Площадь – «до 1500 кв. м»;
- Наличие строений – нет;
- Наличие инженерных коммуникаций – есть возможность подключения.

Вся информация, неуказанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов (например, зарегистрированные права, площадь и т.д.), уточнена в результате проведения телефонных переговоров с продавцами.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- зарегистрированное право на объект;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения (экспозиции);
- наличие обременений;
- наличие строений на земельном участке;
- местоположение объекта;
- качественные характеристики (категория земель, разрешенное использование);
- физические характеристики (площадь земельного участка).

В результате анализа вышеприведенных данных Оценщик пришел к выводу, что для оценки земельного участка возможно использовать все объекты-аналоги.

Подробный сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения проведен в разделе «Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов».

Выбор единиц сравнения

В качестве сравнительной единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м площади объекта, как традиционно сложившаяся величина на рынке земельных участков.

В качестве аналогов принимаются все объекты, указанные в анализе рынка (табл. №4.3.1 данного отчета).

Описание подобранных объектов-аналогов, представлено в таблице №6.1.3.



Таблица №6.1.3

Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование объекта	Земельный участок, кадастровый номер: 54:19:112001:6592	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес объекта	Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ "Ратник", ул. Сахарова, №9	Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, пос. Садовый	Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, ДНТ Ратник	Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, ДНТ Ратник
Цена предложения, руб.	-	800 000	1 050 000	800 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 050	1 050	1 170	1 200
Цена предложения, руб./кв. м	-	762	897	667
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м		775		
Коэффициент вариации, %		15		
Зарегистрированные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения		26.01.2022 г.	17.01.2022 г.	14.02.2022 г.
Наличие обременений	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен
Наличие строений	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Наличие инженерных коммуникаций	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Источник информации		Авито (https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._snt_dnp_2318157914)	ДомКлик (https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot_1512029342) тел. 8-964-220-50-48	АН "Жилфонд" (https://jilfond.ru/realty/land/id/803321160) тел. +7 (383) 218-59-99

Среднее значение стоимости 1 кв. м может быть принято в дальнейших расчетах при условии, что выборка значений объектов-аналогов однородна. Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации (v) не более 33%. («Статистика», учебное пособие, автор: Юдина А.В., редактор: Александрова Л.И.⁶). В данном случае коэффициент вариации равен 15%, поэтому все выбранные объекты-аналоги могут быть использованы для дальнейших расчетов.

⁶ http://abc.vvsu.ru/Books/statistika_up/page0010.asp#xex26



Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для дальнейших расчетов рыночной стоимости сравнительной единицы оценщик предварительно рассматривал элементы сравнения, по которым определяются корректировки:

– Корректировка на зарегистрированное право. Объекты-аналоги оформлены в собственность, как и объект, поэтому корректировка не применялась.

– Корректировка на наличие обременения. Объекты-аналоги не имеют обременений, объект оценки не обременен, поэтому корректировка не вводится.

– Корректировка на условия финансирования. В случае реализации объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования одинаковые (за счет собственных средств). Таким образом, корректировка на условия финансирования не применялась.

– Корректировка на условия продажи (корректировка на торг). Условия продажи объектов-аналогов – рыночные, в случае реализации объекта оценки, условия продажи также будут рыночными. В связи с тем, что для расчетов Оценщик использовал цены предложений, а не сделок, необходимо скорректировать их на величину торга. Размер корректировки на торг определен на основании сайта ассоциации «СтатРиелт»⁷. Корректировка на торг для СНТ на землях сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 5% до 12%. Так как оцениваемый земельный участок расположен в районе с отсутствующей социальной инфраструктурой, отсутствует водоем, средним уровнем инвестиционной привлекательности, корректировка на торг в данном случае принята на максимальном уровне и составила 12% для всех объектов-аналогов.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ⁷	По регионам ⁷		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/п продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Рисунок №6.1.1 - Корректировка на торг

– Корректировка на дату предложения. Дата оценки 15 февраля 2022 года. Объекты-аналоги выставлены на продажу январе-феврале 2021 года, в одном временном периоде, поэтому корректировка не проводится.

– Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги №2, №3 расположены в ДНТ «Ратник», объект-аналог №1 расположен на расстоянии 2 км от местоположения объекта оценки, имеет аналогичное местоположение по степени развитости социальной инфраструктуры и транспортной доступности, имеют аналогичную инвестиционную привлекательность, поэтому корректировка не требуется.

– Корректировка на категорию земель. Так как объект оценки и все объекты-аналоги относятся к землям одной и той же категории, то корректировка не применялась.

– Корректировка на разрешенное использование. Так как у объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимое разрешенное использование (для ведения садоводства), корректировка не применялась.

– Корректировка на площадь земельного участка. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта.

⁷ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2557-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2021-goda>

Характеристики, отражающие функционально назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г. градация по площади для земельных участков выглядит следующим образом: «до 1500 кв. м.», «от 1500 кв. м до 3000 кв. м.», «от 3000 кв. м до 6000 кв. м.», «от 6000 кв. м до 10000 кв. м.», «более 10000 кв. м.». Площадь объекта оценки и всех объектов-аналогов относится к одному диапазону «до 1500 кв. м.», поэтому корректировка не требуется.

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Рисунок №6.1.2 – Градация по площади

– Корректировка на наличие строений. Оцениваемый земельный участок условно свободен от строений (см. п. 1.9), объекты-аналоги не имеют строений, корректировка не вводится.

– Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. На оцениваемом земельном участке и у объектов-аналогов №2, №3 отсутствуют инженерные коммуникации, за их подключение нужно будет дополнительно платить, а у объекта-аналога №1 оплачено подключение городской воды, электричества, поэтому для него вводится корректировка. Размер корректировки определен на основании сайта ассоциации «СтатРиелт» составляет «минус» 14% (1,06+1,08).

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Рисунок №6.1.3 – Коэффициенты инженерных коммуникаций на 01.01.2022 г.⁸

Согласование итогового значения стоимости

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации (v) не более 33% («Статистика», учебное пособие, автор: Юдина А.В., редактор: Александрова Л.И). После применения всех корректировок Оценщик рассчитал значение коэффициента вариации, которое составило 7%, что говорит об однородности имеющейся выборки, поэтому стоимость объектов оценки может быть рассчитана исходя из среднего значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом количественных корректировок (методом сравнения продаж) представлен в табл. №6.1.4.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>



ООО «ADDENDUM»

Таблица №6.1.4

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	800 000	1 050 000	800 000
Площадь, кв. м	1 050	1 170	1 200
Цена предложения, руб./кв. м	762	897	667
Корректировка на зарегистрированное право, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	762	897	667
Корректировка на условия финансирования, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	762	897	667
Корректировка на условия продажи (корректировка на торг), %	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв. м	671	789	587
Корректировка на дату предложения, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	671	789	587
Корректировка на наличие обременений, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	671	789	587
Корректировка на местоположение, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	671	789	587
Корректировка на категорию земель, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	671	789	587
Корректировка на разрешенное использование, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	671	789	587
Корректировка на площадь земельного участка, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	671	789	587
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	-14	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	577	789	587
Корректировка на наличие строений, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	577	789	587
Итого среднее арифметическое значение, руб./кв. м	651		
Коэффициент вариации, %	17		
Площадь земельного участка, кв. м	1 050		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	683 550		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	684 000		



6.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости земельного участка был произведен только с использованием сравнительного подхода, следовательно, согласование результатов расчета в данном случае не требуется. Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, является рыночной.

Таблица №6.2.1

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, округленно, НДС не предусмотрен, рублей.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9	684 000

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составила по состоянию на дату оценки (НДС не предусмотрен) – **684 000 рублей.**



ООО «ADDENDUM»

7. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Опираясь на имеющуюся информацию и данные, полученные в результате проведения настоящего анализа, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства, площадь: 1050 кв. м, кадастровый номер: 54:19:112001:6592, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, ДНТ «Ратник», ул. Сахарова, №9, по состоянию на 15 февраля 2022 года, НДС не предусмотрен⁹, округленно, составляет:

684 000 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей

Оценщик

Л.П. Федечкина

⁹ Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения (НДС), согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 «Страховой полис»

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21210B400U006 INSURANCE POLICY	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Аддендум» Адрес места нахождения на основании Устава: 630099, г. Новосибирск, Красный пр-т, д. 29, оф. 11	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщика, поименованного в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 23 000 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,023%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» марта 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «30» марта 2021 г. по «29» марта 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. Новосибирский филиал: 630005, г.Новосибирск, ул. Гоголя, 42	
От имени Страховщика: / Г.С. Драпов/ М.П.	
Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск Дата выдачи «11» марта 2021 г.	
САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015; СП №0621, ОИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru	



ООО «ADDENDUM»

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Федечкина Лариса Павловна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 9 000 руб. 00 коп. (Девять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,03%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» мая 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» мая 2021 г. по «09» мая 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 % от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. Новосибирский филиал: г. Новосибирск, ул. Гоголя, д.42.	
От имени Страховщика:  /Г.С. Драпов/ М.П. для страховых документов	
Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск Дата выдачи «29» апреля 2021 г.	
ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ	
САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СП №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru	



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. «Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков»



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Федечкина Лариса Павловна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 540445456816
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
18 декабря 2007 года, регистрационный № 002032

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000751 *

ООО «АДДЕНДУМ», г. Москва, 2020 г., формат А4



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 «Диплом оценщика»

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПП № 548241		Настоящий диплом выдан <u>Марисе Габриэловне</u> <u>Федюкиной</u>	
в том, что он(а) с <u>15 апреля 2002</u> по <u>16 марта 2002</u> <u>действительно</u> прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>государственном университете</u> <u>путей сообщения</u> <u>по профессии "Оценщик деятельности"</u> <u>специализации "Оценка стоимости"</u> <u>предприятия (бизнеса)"</u>		Государственная аттестационная комиссия решением от <u>16 марта 2002</u> удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Федюкиной</u> <u>Марисе Габриэловне</u>	
на ведение <u>оценочной</u> деятельности в сфере <u>оценочной</u> <u>деятельности оценщика</u> <u>предприятия (бизнеса)</u>		Представитель государственной аттестационной комиссии Ректор (инспектор) <u>В.И. 0001</u> (подпись) <u>В.И. 0001</u>	
		№ <u>112</u>	

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 112



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. «Квалификационные аттестаты»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027797-1 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Федечкиной Ларисе Павловне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор  А.С. Бункин

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

АО «СПДПРОИ», Москва, 2021 г., № 13 18 404



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №5 «Источники информации по объектам-аналогам на рынке продаж»

Аналог №1

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._snt_dnp_2318157914

Участок 10,5 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 января в 14:18

Об участке

Площадь: 10,5 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Новосибирская область, Новосибирский р-н, Станционный сельсовет, пос. Садовый

Описание

Станционный сельсовет, ТСН ДНТ "Гвардия" примерно 3км от п. Садовый, Пашино, НордМолл
Участок ровный, взносы все оплачены, включая целевые за подвод городской воды, электричество и устройство дороги. Озеро в 400м.
Возможен обмен на автомобиль с доплатой в обе стороны.

800 000 Р

76 190 Р за сотку

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 906 995-02-60

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ПК

Частное лицо

На Авито с ноября 2021

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2318157914, 322 (+2)

Найдите нужных сотрудников быстро

Найти

Avito

МирисДа

ГАЗИРОВАННЫЙ НАПИТОК ПЕПСИ, МИРИНДА, ТАП, МАУНТИН ДЖО, в ассортименте 1,5л

-35% 77,50

ТОЛЬКО С 9 ПО 22 ФЕВРАЛЯ 2022 Г.

Подробности акции на сайте mirisda.ru

Купите лазерный станок для резки металла с ЧПУ

Промышленные лазерные станки для резки металла. От производителя. Доставка по РФ.

Широкий выбор

Доставка

Сертификаты

Обучение

Узнать больше ktrass.ru

Аналог №2

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_lot_1512029342

[←](#) [→](#) novosibirsk.domclick.ru/card/site_id_1512029342 Домклик Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал Ренторы АГЕНЦИЯ

< В поиск
Сохранить
Поделиться

Продаётся участок, 11,7 сот., ИЖС

● 1 050 000 ₽

20 дней назад ⌚ 5 89 743 ₽/сот.
В ипотеку от 7 440 ₽/мес.

Новосибирский, Станционный сельсовет, дачное некоммерческое товарищество Ратник. На карте

Сеиджа на ипотеку 0,3% недоступна

ДомКлик ОТ СВЕРБАНКА

11,7 сот. Площадь	ИЖС Тип участка
-----------------------------	---------------------------

Описание

Три участка в замечательном месте , дачное товарищество "Ратник". Кадастровые номера всех участков: один -54:19:12001:6556; два-54:19:12001:6651; три-54:19:12001:6530. Дорожное покрытие: щебеночное. В поселке проведен газ. Категория земель: Земли с\с назначения. Участок по 12 сотек. Построен нет , забора нет. Расположение Новосибирская область , Новосибирский район , МО Станционный сельсовет . ДНТ Ратник. Ориентир : Северный обьезд , пос. Озерный , КП "Ключевой" , КП "БЕРЕЗКИ" , КП "СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА". Направление: Автодорога М-53 на Кемерово (п. Садовый - Барлак - Мошково - Болотное) и Восточной шоссе (ст. Мошкоче - п. Октябрьский - п. Сокур). Все подробности по телефону.

📞 Позвонять

Расположение

История изменения цены

Дата	Цена	Изменение
3 февраля 2022	1 050 000 ₽	-200 000 ₽
25 января 2022	1 250 000 ₽	

Участок

Площадь участка	11,7 сот.	Водоснабжение	есть
Тип участка	ИЖС	Электричество	есть

Реклама

ООО "НСК НОВОСТРОЙКИ"

ОН

Елена Герасимова ✓
 20 объявлений
 На Домклик 10 мес.

📞 Звоните продавцу.
 Номер защищён от CMC

+7 (964) 220-50-48

или

🗣️ Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку,
не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Живите в центре
 от 4,4 млн ₽

Реклама

ООО "НСК НОВОСТРОЙКИ"

ОН

Елена Герасимова ✓
 20 объявлений
 На Домклик 10 мес.

📞 Звоните продавцу.
 Номер защищён от CMC

+7 (964) 220-50-48

или

🗣️ Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку,
не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Живите в центре
 от 4,4 млн ₽

Реклама

Реклама



ООО «ADDENDUM»

Аналог №3

<https://jilfond.ru/realty/land/id/803321160>

ЖИЛФОНД
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Продать/Сдать

Новосибирск
сменить регион

(383)201-00-01

Каталог Оставить заявку Стоимость услуг Услуги Ипотека Стать агентом О нас Контакты

Главная > Земля и коттеджи > Станционный сельсовет > Земельные участки > днт Ратник

Продажа земельного участка, Новосибирский район, днт Ратник
Вариант № 803 321 160 19 (сегодня 1)

800 000 Р

Адрес: Новосибирский район, Станционный сельсовет
Улицы: днт Ратник
Микрорайон: днт Ратник
Остановка: пос. Озёрный (Новоозерный)
Участок: 12 соток

Добавить в избранное
Следить за ценой

7 (383) 210-59-96

Задать вопрос агенту

Имя *

+7 () - - *

E-mail *

Ваш вопрос*

Отправляя форму, я соглашаюсь с политической конфиденциальности оператора, подтверждаю свое согласие на обработку введенных мною персональных данных и получение информации по каналам связи

Отправить

В ипотеку * **6 261 Р/мес**
Первоначальный взнос: 160 000 Р
Доплата с ЖИЛФОНДОМ: 103 717 Р

Рассчитать ипотеку со скидкой

В продаже четыре соседних участка по 12 соток каждый, цена за один участок. Коттеджный поселок Ратник расположен в живописном березовом лесу в непосредственной близости к городу - 10км. от станции метро пл.Калинина в сторону Северного обхода (Мочищенского шоссе). Главное преимущество Ратника - это хорошая транспортная доступность и близость к центру города. Сюда можно попасть через Мочищенское шоссе и строящееся продолжение Красного проспекта или с левого берега, напрямик из аэропорта Толмачево через Северный обход, минуя пробки. Разнообразный ландшафт, одно природное и три искусственных озера на территории поселка, прогулочные дорожки в лесу и организованные места отдыха - все это способствует релаксации и комфортному проживанию. Схема дорог и дорожного движения в поселке разработана с целью удобства и безопасности передвижения по территории. Главный проезд организован дорогой шириной 15м., второстепенные проезды шириной 8м. - что обеспечивает беспрепятственное движение транспорта. Возможен обмен на вашу недвижимость.

Смотреть все варианты в районе Новосибирский, днт Ратник

На карте

Панорама улицы

Напишите нам, мы онлайн!

RU 9:48 15.02.2022



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №6 «Заключения специальных экспертиз»

Специальные экспертизы отсутствуют



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №7. «Копии документов, используемых в отчете»

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 15.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Раздел 1	
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
15.02.2022 № 99/2022/449623650	
Кадастровый номер:	54:19:112001:6592
Номер кадастрового квартала:	54:19:112001
Дата присвоения кадастрового номера:	05.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, дачное некоммерческое товарищество «Ратник», улица Сахарова, участок № 9
Площадь:	1050 +/- 23 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	953830.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:19:112001:6350
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



ООО «ADDENDUM»

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:
15.02.2022 № 99/2022/449623650		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		54:19:112001:6592	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Крупина Юлия Сергеевна №54-12-375		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



ООО «ADDENDUM»

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
15.02.2022 № 99/2022/449623650			
Кадастровый номер:		54:19:112001:6592	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 54:19:112001:6350. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Жуковская Анна Владимировна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



ООО «ADDENDUM»

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
15.02.2022 № 99/2022/449623650		
Кадастровый номер:		54:19:112001:6592
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Смирнов Андрей Викторович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 54-54-01/003/2013-943 от 04.04.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.1.1. вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	22.07.2014
	номер государственной регистрации:	54-54-01/275/2014-372
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.07.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		'Определение Мирового судьи 6-го судебного участка Ленинского судебного района г. Новосибирска Яровой Ю.В.' от 18.07.2014
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	--, --
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

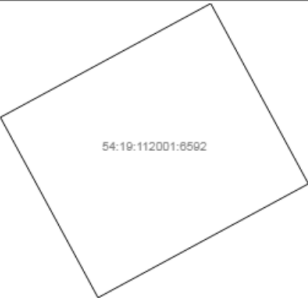
М.П.



ООО «ADDENDUM»

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

Раздел 3

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.02.2022 № 99/2022/449623650			
Кадастровый номер:		54:19:112001:6592	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



ООО «ADDENDUM»

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

Раздел 3.2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего листов выписки: ____
15.02.2022 № 99/2022/449623650			
Кадастровый номер:		54:19:112001:6592	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 70, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	500368.48	4199098.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	500342.1	4199112.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	500325.44	4199081.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	500351.82	4199067.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.