

г. Новосибирск, 2024 г.

ОТЧЕТ №24/140-864

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: *Земельный участок, общей площадью 226 кв.м., с кадастровым номером: 54:19:012602:1765, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для дачного строительства.*

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: *Новосибирская область, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество «Славянка»*

ДАТА ОЦЕНКИ: *10 сентября 2024 г.*

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА:** *18 сентября 2024 г.*



Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки

Исх. №24/140-864
от 18 сентября 2024 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Атланта» (ИНН 5404085471)
Васильеву В.Н.

Уважаемый Вадим Николаевич!

На основании Договора об оценке объекта оценки №24/198К/упр-1186 от 05.08.2024 г. заключенного между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Обществом с ограниченной ответственностью «Атланта» (ИНН 5404085471), далее ООО «Атланта», в лице конкурсного управляющего Васильева Вадима Николаевича (ИНН 541013470614, СНИЛС 059-574-415 01, член Союза «СОАУ «Альянс» (ОГРН 1025203032062, ИНН 5260111600)), действующего на основании определения Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023 (далее основание для проведения оценки), произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 10 сентября 2024 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 226 кв.м., с кадастровым номером: 54:19:012602:1765, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для дачного строительства.	464 000 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) руб.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Стандарты и правила оценочной деятельности – СРОО «Экспертный совет».

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении настоящего Отчета об оценке, хранятся в архиве ООО НЭК «Бизнес Советник». Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; e-mail: nek.bs@bk.ru

**Благодарим Вас за доверие и возможность оказать услуги!
С уважением,**

Генеральный директор ООО НЭК «БИЗНЕС СОВЕТНИК»..... / Крутых А.В. /



Оглавление

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке	6
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	6
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе	12
1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	12
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	14
1.5. Сведения о заказчике оценки	14
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	14
1.7. Основные этапы процесса оценки	15
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку	15
1.9. Используемая терминология и основные понятия	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
2.1. Характеристика местоположения объекта оценки	22
2.1.1. Общая характеристика Новосибирской области	22
2.1.2. Краткие сведения о Новосибирском районе (Новосибирская обл.)	23
2.1.3. Местоположение Объекта оценки	24
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	26
2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки	26
2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	29
2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	30
2.4. Другие факторы и характеристики	30
2.5. Сведения о юридическом лице (собственнике объекта оценки), балансовая стоимость объекта оценки	30
2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	31
2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки	31
2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников	31
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	32
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	32
3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации по состоянию на апрель 2024 г.	32
3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Новосибирской области за февраль 2024 г.	34
3.2. Анализ наиболее эффективного использования	37
3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного	37
3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями	38
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
3.3.1. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	38
3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	42
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	45
3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	47
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки	47
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)	48
4.1.1. Затратный подход	48

4.1.2.	Доходный подход.....	48
4.1.3.	Сравнительный подход.....	48
4.1.4.	Основные методы оценки земельных участков.....	49
4.1.5.	Обоснование отказа или выбора подходов к оценке (затратного, доходного и сравнительного подходов).....	51
4.2.	Оценка сравнительным подходом.....	52
4.2.1.	Обоснование выбора методов.....	52
4.2.2.	Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	52
4.2.3.	Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж.....	52
4.2.4.	Вывод по разделу.....	65
4.3.	Согласование результатов.....	65
5.	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ	66
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	67
7.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	68
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ	69
8.1.	Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы).....	69
8.2.	Рыночная информация.....	83
8.3.	Другая информация.....	87
8.4.	Заключения специальных экспертиз.....	87
8.5.	Прочие документы.....	87
8.6.	Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе.....	87

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке

В соответствии с п. 1 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться: дата составления и порядковый номер отчета»:

Порядковый номер отчета об оценке: 24/140-864

Дата составления отчета об оценке: 18 сентября 2024 г.

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

В соответствии с п. 2 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки»:

Договор об оценке объекта оценки №24/198К/упр-1186 от 05.08.2024 г. заключенный между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Обществом с ограниченной ответственностью «Атланта» (ИНН 5404085471), далее ООО «Атланта», в лице конкурсного управляющего Васильева Вадима Николаевича (ИНН 541013470614, СНИЛС 059-574-415 01, член Союза «СОАУ «Альянс» (ОГРН 1025203032062, ИНН 5260111600)), действующего на основании определения Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023.

1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки».

В соответствии с п. 3 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация, содержащаяся в задании на оценку»:

Таблица 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 226 кв.м., с кадастровым номером: 54:19:012602:1765, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для дачного строительства.
Метоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество «Славянка»
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	Не имеет составных частей
Идентификация объекта оценки	<u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки:</u> Вид объекта недвижимости: земельный участок; Общая площадь: 226 кв.м.; Кадастровый номер: 54:19:012602:1765; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Виды разрешенного использования: для дачного строительства; Местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество «Славянка». <u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u> <ul style="list-style-type: none">• Право собственности: ООО «Атланта» (ИНН 5404085471) <u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u> <ul style="list-style-type: none">• право собственности. <u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д.
Характеристики объекта оценки и его	Согласно приложению №2 к Договору об оценке объекта оценки №24/198К/упр-1186 от 05.08.2024 г. (информация подтверждается Заказчиком оценки путем

<u>оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</u>	подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов. Также Заказчик оценки подтверждает, что информация соответствует известным ему фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика), оценщику были предоставлены следующие документы от Заказчика оценки:												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="520 304 1259 360">Наименование</th> <th data-bbox="1259 304 1471 360">Вид документа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="520 360 1259 450">Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резюлютивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023</td> <td data-bbox="1259 360 1471 450">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 450 1259 506">Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 11.10.2023 г. по делу № А45-5305/2023</td> <td data-bbox="1259 450 1471 506">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 506 1259 539">Договор купли-продажи земельного участка от 18 мая 2022 г.</td> <td data-bbox="1259 506 1471 539">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 539 1259 595">Акт зачета взаимных требований юридического и физического лица от 18 мая 2022 г.</td> <td data-bbox="1259 539 1471 595">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 595 1259 680">Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-4821431</td> <td data-bbox="1259 595 1471 680">Копия</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Вид документа	Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резюлютивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023	Копия	Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 11.10.2023 г. по делу № А45-5305/2023	Копия	Договор купли-продажи земельного участка от 18 мая 2022 г.	Копия	Акт зачета взаимных требований юридического и физического лица от 18 мая 2022 г.	Копия	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-4821431	Копия
Наименование	Вид документа												
Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резюлютивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023	Копия												
Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 11.10.2023 г. по делу № А45-5305/2023	Копия												
Договор купли-продажи земельного участка от 18 мая 2022 г.	Копия												
Акт зачета взаимных требований юридического и физического лица от 18 мая 2022 г.	Копия												
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-4821431	Копия												
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производился, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.												
Срок проведения оценки	05 августа 2024 г. – 18 сентября 2024 г.												
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Результаты оценки предполагается использовать для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство).												
Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <ol style="list-style-type: none"> Общими стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. Специальными стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности; стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры. а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России). <p>До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития</p>												

	России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки – неопределенные лица; • дата оценки – текущая; • предполагаемое использование объекта: для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство); • характер сделки: вынужденная, в рамках проведения процедуры банкротства.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	10 сентября 2024 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки действительны лишь для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство).</p> <p>Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, <u>носит лишь рекомендательный характер</u>, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, Исполнитель не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. • Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. • При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может незначительно повлиять на результат оценки. • Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть

	<p>использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.</p> <ul style="list-style-type: none"> Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС. Осмотр объекта оценки не производился, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.
<p>Ограничения оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов. Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная

документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:

- а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если такая информация имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
 - В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
 - Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
 - В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
 - В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
 - Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.
 - Информация, используемая оценщиком, считается достаточной, использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
 - Информация, используемая оценщиком, считается достоверной, она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
 - Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.
 - Оценщик вправе использовать цены предложения рынка движимого имущества РФ.

	<ul style="list-style-type: none"> • При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. • При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. • Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. • Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. • Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Допущения и ограничения, отраженные в Отчёте об оценке были согласованы с Заказчиком оценки.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика).</p> <p>В соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце 5 пункта 5.1 статьи 110 Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии</p>

	такого отчета об оценке в форме электронного документа. Таким образом, в рамках проведения процедуры банкротства допускается публикация отчета об оценке объекта оценки (его копия) на ЕФРСБ Заказчиком с соответствующим указанием авторства.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется <u>в электронном виде</u> . При необходимости (по запросу Заказчика) Исполнитель подготавливает отчет об оценке в количестве 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе. При этом, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно для приложений). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. На бумажном носителе отчет передается Заказчику оценки вместе с сопроводительным письмом, в котором подробно указано из скольких частей состоит отчет об оценке, а также кол-во листов.
Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)	<u>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.</u> Результат оценки выражается в рублях и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.

1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе

1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

В соответствии с п. 4 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости оценка»:

Таблица 1.2. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Руденко Сергей Константинович
Почтовый адрес	630001, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Сухарная, 76/1-66
Фактический адрес	630087, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Немировича-Данченко, д. 122, офис 230
Номер контактного телефона	+7 913 480-28-05
Адрес электронной почты	irbis_92@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «Экспертный совет» дата вступления 08.12.2023 г. регистрационный номер в реестре №3128, дата включения в реестр 08 декабря 2023 г.
Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Отсутствуют.
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний)	2019 г. – Диплом о высшем образовании: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» г. Новосибирск. Квалификация: магистр, по специальности: экономика. Серия диплома 105424 номер 4345564, дата выдачи 27.03.2019 г.; 2015 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия диплома 54AE номер 000159, дата выдачи 29.04.2015 г.; 2014 г. – Диплом бакалавра: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Квалификация: бакалавр, по специальности: экономика. Серия диплома 135405 номер 0016897, дата выдачи 30.06.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — СПАО «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-722-171558/23 от 28.11.2023 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) руб. Период страхования: с 30.11.2023 г. по 29.11.2024 г.

Наименование	Характеристика
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет (с 2015 г.)
Квалификация	Оценщик - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035318-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 20.10.2023 г. №319.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки. Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.

1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

В соответствии с п. 6 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор»:

Таблица 1.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика
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 Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5403045395, КПП 540301001 ОГРН 1185476090524 от 01.11.2018 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юр. адрес: 630087, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, дом 122, офис 230 Факт. адрес: 630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, дом 7, офис 207
Контакты	телефон +7-913-734-53-00, +7 (383) 381-28-27, +7-953-889-89-93 e-mail: nek.bs@bk.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-722-165467/23 от 16.11.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 23.11.2023 г. по 22.11.2024 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО НЭК «Бизнес Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Наименование	Характеристика
	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.

1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии с п. 8 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки»:

Таблица 1.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

1.5. Сведения о заказчике оценки

В соответствии с п. 5 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо»:

Таблица 1.5. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Атланта» (ИНН 5404085471), далее ООО «Атланта», в лице конкурсного управляющего Васильева Вадима Николаевича (ИНН 541013470614, СНИЛС 059-574-415 01, член Союза «СОАУ «Альянс» (ОГРН 1025203032062, ИНН 5260111600)), действующего на основании определения Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное / сокращенное наименование ИНН / КПП	Общество с ограниченной ответственностью «Атланта» / ООО «Атланта» ИНН: 5404085471 / КПП: 540601001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1195476012280, Дата присвоения ОГРН: 15.02.2019 г.
Адрес	630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 1, этаж 2, офис 7 «В»

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В соответствии с п. 9 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций»:

Таблица 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. 	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности
Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет»	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРОО «Экспертный совет»

1.7. Основные этапы процесса оценки

Таблица 1.7. Этапы процесса оценки

Основные этапы процесса оценки	Отметка о выполнении
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку

В соответствии с п. 11 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку»:

Таблица 1.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные при проведении оценки

Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения
---	--

стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

- Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.
- При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки.
- Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.
- Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
- Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.
- Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.
- В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.
- Осмотр объекта оценки не производился, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.

Ограничения оценки

- Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имела дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с

собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

- Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.
- Информация, используемая оценщиком, считается достаточной, использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация, используемая оценщиком, считается достоверной, она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.
- Оценщик вправе использовать цены предложения рынка движимого имущества РФ.
- При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода.
- При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода.
- Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.
- Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
- Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие

	<p>убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Допущения и ограничения, отраженные в Отчёте об оценке были согласованы с Заказчиком оценки.
--	--

1.9. Используемая терминология и основные понятия

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку [п.1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- 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 [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Ликвидационная стоимость – это 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 [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 *Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200*].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 *Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200*].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим 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, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [*Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209*].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [*Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130*].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим 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, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [*Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209*].

Сервитут – признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом). Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком [*Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 274*].

Инженерно-геологические условия – условия, обуславливающие место размещения сооружения, его конструкцию, способы производства работ, а также выбор мероприятий по борьбе с неблагоприятными явлениями.

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. [*Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 6*].

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано [п. 13, *ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611*].

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Износ – это уменьшение стоимости объекта под воздействием различных факторов.

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

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки»:

2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

2.1.1. Общая характеристика Новосибирской области

Таблица 2.1. Общая характеристика Новосибирской области

Административно-территориальное деление	Новосибирская область входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр Новосибирской области - город Новосибирск - является также административным центром Сибирского федерального округа. В состав Новосибирской области входят 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений (26 городских и 429 - сельских). Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года.
Географическое положение	Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. В области протекает около 350 рек, главная река - Обь. Рядом с Новосибирском расположено Новосибирское водохранилище, озер в области насчитывается более 3 000. Площадь Новосибирской области - 177,8 тыс. км.
Климат	Климат - континентальный. Температура наружного воздуха: - средняя наиболее холодной пятидневки -39° С; - средняя наиболее холодных суток -42° С; - абсолютная минимальная -50° С; - средняя максимальная +24,6° С; - абсолютная максимальная +38° С.
Население	В Новосибирской области проживает 2 666 407 человек, из которых 1 473 730 (более 55%) – жители Новосибирска.
Полезные ископаемые	На территории области находится 523 месторождения различных полезных ископаемых. Разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь, тугоплавкие глины, торф. На Северо-Западе области открыты месторождения нефти и природного газа.
Промышленность	В структуре промышленного производства доминируют обрабатывающие отрасли. Ведущей отраслью промышленности Новосибирской области является машиностроение и металлообработка (электротехническое оборудование, приборостроение, металлургическое оборудование). Развиты пищевая промышленность, химическая, промышленность строительных материалов.
Сельское хозяйство	Область входит в первую десятку крупнейших сельхозтоваропроизводителей. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна.

Наука	Новосибирская область – один из крупнейших центров Российской Федерации, удерживает лидирующие позиции в сфере науки и технологий уже более 50 лет. В области работают: - Сибирское отделение Российской Академии наук; - Сибирское отделение Российской Академии сельскохозяйственных наук; - Сибирское отделение Российской Академии медицинских наук; - Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор»; - 55 академических институтов и более 60 отраслевых научно-исследовательских, конструкторско-технологических и проектных институтов; - 100 крупных и 1700 малых предприятий, связанных с технико-внедренческой деятельностью.
Образование	Образовательный комплекс области – крупнейший в азиатской части России: - 45 высших учебных заведений и филиалов; - 62 образовательных учреждения среднего профессионального образования, включая структурные подразделения высших учебных заведений, реализующие программы среднего профобразования, включая структурные подразделения высших учебных заведения, реализующих программы среднего профобразования; - 62 образовательных учреждения начального профессионального образования.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область

2.1.2. Краткие сведения о Новосибирском районе (Новосибирская обл.)



Новосибирский район Новосибирской области образован в 1939 году
Общая площадь территории - 2,9 тыс. кв. км
Площадь земельного фонда – 228,5 тыс. га, из них земли лесного фонда – 29,2 тыс. га, земли сельскохозяйственного назначения - 166,6 тыс. га.
Численность населения на 01.01.2020 г. – 143576 человек, в том числе:
городское население - 26523 человек, сельское население - 117053 человек
Плотность населения - более 50 человек на 1 кв. км.
Административный центр - город Новосибирск
Населенных пунктов - 81, наиболее крупные из них: р.п. Краснообск, сёла Криводановка, Барышево, Верх-Тула, Толмачево.

Сельсоветов - 17, городское поселение – 1.

Всего предприятий, учреждений, организаций - около 8 тыс., из них сельскохозяйственных предприятий - 37, малых предприятий – 7,8 тыс.

В экономике занято 46,9 тыс. человек.

Район расположен на Приобском плато, в долинах рек Обь и Иня, находится в непосредственной близости к областному центру, окружая город Новосибирск. В южной части района - плотина Новосибирской ГЭС, к нему полностью относится левобережная зона Новосибирского водохранилища. На территории района добывают песок, щебень, глину. Имеются нетронутые месторождения строительного сырья.

Ведущей отраслью экономики района является сельское хозяйство. В 1950—1960 годах в районе созданы специализированные хозяйства по производству и обеспечению Новосибирска картофелем и овощами. Посевные площади в районе растут год от года. В общей их структуре ведущее положение занимают зерновые и зернобобовые культуры. В настоящее время в районе действуют 17 акционерных обществ, одно товарищество, три предприятия областного и федерального значения и одно подсобное хозяйство.

Промышленность района в основном производит продукцию, необходимую сельскому хозяйству, строительным организациям и научным учреждениям. Район занимает первое место в области по производству продукции подсобных цехов сельскохозяйственных предприятий и объёму капвложений в агропромышленный комплекс.

Большое развитие в районе получила наука. В 1969 году Совет Министров СССР принял постановление о создании под Новосибирском Отделения Российской Академии сельскохозяйственных наук. В настоящее время в его состав входят 29 НИИ, две государственные селекционные станции, 24 опытно-сельскохозяйственные станции, девять научно-производственных отделений, 60 опытно-производственных хозяйств и другие структуры.

В 1974 году начинает формироваться ведущее подразделение Центра вирусологии и биотехнологии «Вектор» — Научно-исследовательский институт молекулярной биологии. В 1985 году на его базе создано Научно-производственное объединение «Вектор», которому в 1994 году присвоен статус Государственного научного центра. Это — обширный научно-исследовательский комплекс, объединяющий в своём составе ряд НИИ. Аналогичные исследовательские центры имеются только в США и Великобритании.

В 2007 году в с. Барышево ЗАО «Завод редких металлов» запустил в строй предприятие на которое было перенесено производство соединений редких металлов из Новосибирска.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирский_район, <http://nsr.nso.ru/page/736>

2.1.3. Местоположение Объекта оценки

Таблица 2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение показателя
Границы местоположения	Объект оценки расположен: Новосибирская область, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество «Славянка».
Основной тип застройки	Характер застройки в районе окружения (в радиусе 1 км) — садовые участки.
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки средняя
Транспортная доступность	Средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта «Кожевенный завод» - около 880 м от объектов оценки.
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	В окружающей застройке выполнены все стандартные виды благоустройства: площадки, автопарковки, проезды.
Наличие инженерной инфраструктуры	Окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями.
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Средняя
Социальная инфраструктура	Прилегающая к оцениваемому объекту территория характеризуется средне развитой социальной инфраструктурой.
Экологическое состояние	В районе расположения объекта оценки экологическое состояние относительно благоприятное, при этом рядом расположена «2-я промышленная зона» г. Новосибирск.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки в целом (в радиусе 1 км от объекта оценки)	- 2-я промышленная зона; - ЖК Дивногорский; - мкр Новомарусино; - продуктовые магазины.
ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 2.1:	
Положительные характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none">• средняя транспортная доступность.• средняя деловая активность.
Отрицательные характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none">• относительно благоприятное экологическое состояние, при этом рядом расположена «2-я промышленная зона» г. Новосибирск.

См. также рис. 2.1 — 2.2.

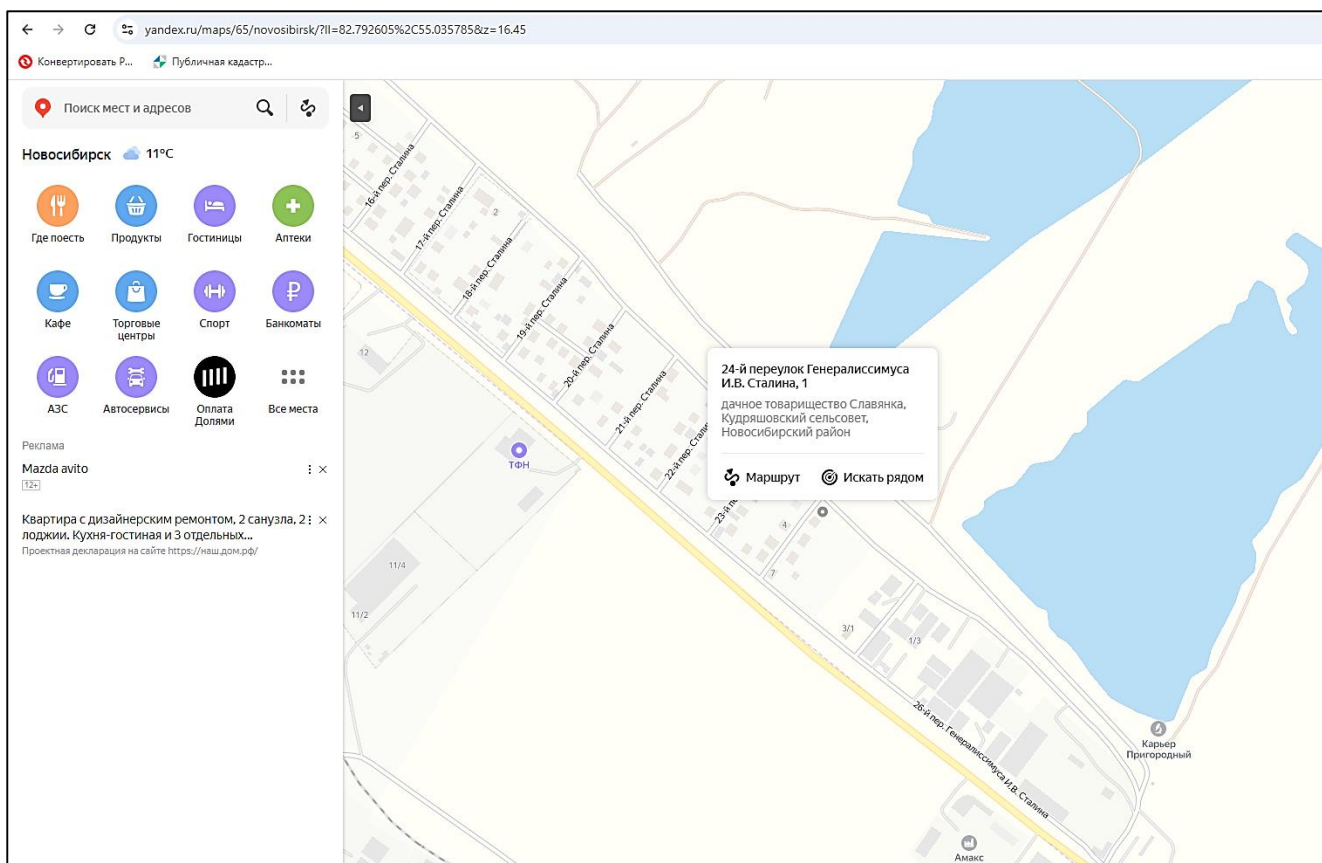


Рисунок 2.1. Схематическое расположение объекта оценки в пределах микрорайона
 Источник информации: Яндекс.Карты(<https://yandex.ru/maps/>)

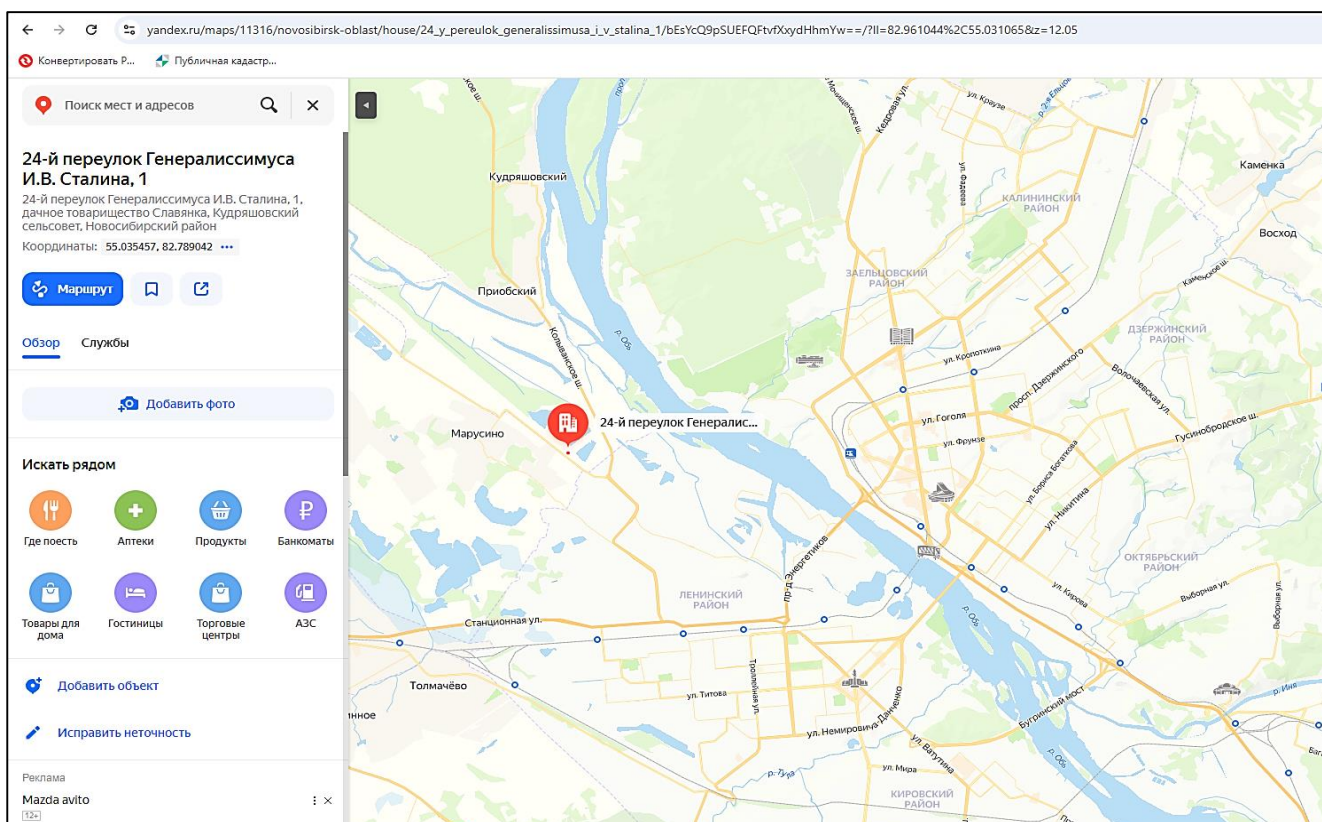


Рисунок 2.2. Схематическое расположение объекта оценки относительно г. Новосибирска
 Источник информации: Яндекс.Карты(<https://yandex.ru/maps/>)

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ
Месторасположения объекта оценки	Новосибирская область, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество «Славянка»	Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru). Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-4821431.
Кадастровый номер земельного участка	54:19:012602:1765	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование земельного участка	Для садоводства	
Площадь земельного участка, кв.м.	226	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	115 924,44	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	512,94	
Дата постановки на кадастровый учёт	01.01.2022 г.	
Форма земельного участка	Участок имеет вытянутую трапецевидную форму	
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации возможно подвести к участку	По данным Заказчика
Улучшения на земельном участке	Отсутствуют	Предоставленные фотографии

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.035517235769746.82.79001973405475/19/@5w3tqw64u?text=54%3A19%3A012602%3A1765&type=1&opened=54%3A19%3A012602%3A1765

Конвертировать Р... Публичная кадастр...


Участки 54:19:012602:1765

Земельный участок 54:19:012602:1765
 обл. Новосибирская, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Славянка"

для дачного строительства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	54:19:012602:1765
Кадастровый квартал:	54:19:012602
Адрес:	обл. Новосибирская, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Славянка"
Площадь уточненная:	226 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для дачного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	115 924,44 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Рисунок 2.3. Информация об объекте оценки по данным Публичной кадастровой карты
 Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>



Земельный участок

Дата обновления информации: 17.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	54:19:012602:1765
Дата присвоения кадастрового номера	25.05.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Новосибирская, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Славянка"
Площадь, кв.м	226
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

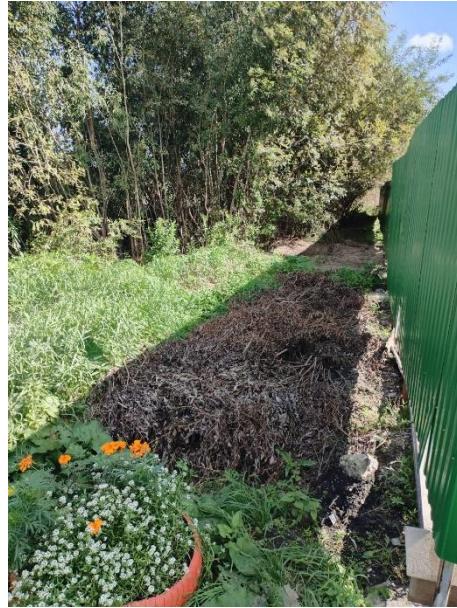
Кадастровая стоимость (руб)	115924.44
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	16.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 54:19:012602:1765-54/170/2023-4 от 19.01.2023
---	---

Рисунок 2.4. Информация об оцениваемом здании по данным РОСРЕЕСТРа
 Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 2.4. Фотографии объекта оценки



2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.5. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки		
Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Право собственности	ООО «Атланта» (ИНН 5404085471)	Договор купли-продажи земельного участка от 18 мая 2022 г.
Право аренды	Информация Заказчиком оценки не предоставлена	Акт зачета взаимных требований юридического и физического лица от 18 мая 2022 г.
Иные права	Отсутствуют	—
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
—	—	—

2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 2.6. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	Так как земельный участок не относится к возобновляемым или вновь создаваемым объектам, к нему не применяется понятие физического износа.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания у земельного участка отсутствуют, так как факторы, вызывающие данные устаревания в ходе изучения объекта, оценщиком не выявлены.

2.4. Другие факторы и характеристики

Таблица 2.7. Другие факторы и характеристики

Другие факторы и характеристики	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о текущем использовании объекта оценки	Не эксплуатируется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

2.5. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должен содержаться перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»:

Таблица 2.8. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость объекта оценки

Показатель	Значение
Лицо, которому принадлежит объект оценки [см. прил.]	ООО «Атланта» (ИНН 5404085471)
Подтверждающий документ, которому принадлежит объект оценки	Договор купли-продажи земельного участка от 18 мая 2022 г. Акт зачета взаимных требований юридического и физического лица от 18 мая 2022 г.
Балансодержатель объекта оценки	ООО «Атланта» (ИНН 5404085471)
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

Таблица 2.9. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резольтивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023	Копия
Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 11.10.2023 г. по делу № А45-5305/2023	Копия
Договор купли-продажи земельного участка от 18 мая 2022 г.	Копия
Акт зачета взаимных требований юридического и физического лица от 18 мая 2022 г.	Копия
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-4821431	Копия
Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему Отчету)	

2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников

Таблица 2.10. Данные, использованные при оценке объекта оценки

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/ https://novosibirsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: https://www.avito.ru
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

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

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации по состоянию 2 кв 2024 г.

Таблица 3.1. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	I квартал 2024 г.	В % к I кварталу 2023 г.	Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	43 240,0 ¹	105,4	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0

1) Первая оценка.

Показатель	I полугодие 2024 г.	В % к I полугодию 2023 г.	Справочно I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 ²⁾	105,1 ³⁾

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

Показатель	Июнь 2024 г.	В % к		I полугодие-2024 г. в % к I полугодию 2023 г.	Справочно		I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.
		июню 2023 г.	маю 2024 г.		июнь 2023 г. в % к июню 2022 г.	июль 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	100,4	105,8	108,5	104,4	102,7
Индекс промышленного производства		101,9	98,1	104,4	105,7	101,3	102,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	517,2	99,7	102,3	100,9	100,8	103,7	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,7	108,6	135,0	102,5	109,1	123,7	99,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	433,5	99,2	93,7	100,2	98,8	95,2	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	204,5	95,9	94,2	94,3	101,9	94,6	101,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 524,1	106,3	101,1	108,8	112,9	102,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 409,3	103,0	99,7	103,8	107,8	100,5	106,1
Индекс потребительских цен		108,6	100,6	107,9	103,3	100,4	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		114,0	98,5	117,7	100,0	100,0	93,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9	79,1	92,8	79,7	78,7 ⁴⁾	97,7	82,0 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,4	97,7	72,9	74,4	97,9	77,8

4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.

Показатель	Май 2024 г.	В % к		Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.
					маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	86 384	117,8	102,9	118,7	116,1	102,4	112,4
реальная		108,8	102,1	110,1	113,3	102,1	106,0

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2024 г. - 105,8%.

Индекс промышленного производства в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2024 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в I полугодии 2024 г. - 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в I полугодии 2024 г. - 108,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в I полугодии 2024 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,4%, в I полугодии 2024 г. - 104,7%.

Растениеводство. На 1 июля 2024 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) в сельскохозяйственных организациях обмолочены на площади 2,3 млн гектаров (в 4,6 раза больше по сравнению с соответствующей датой 2023 г.).

Животноводство. На конец июня 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 3,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 2,7% меньше), свиней - 29,7 млн (на 3,0% больше), овец и коз - 22,1 млн (на 3,5% меньше), птицы - 575,7 млн голов (на 2,5% больше).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июне 2024 г. составил 47,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - на 13,3% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2024 г. составил 1 439,7 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 6 414,4 млрд рублей, или 103,9%.

Жилищное строительство. В июне 2024 г. возведен 881 многоквартирный дом. Населением построено 51,3 тыс. жилых домов. Всего построено 102,4 тыс. новых квартир. В I полугодии 2024 г. возведено 4,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 271,6 тыс. жилых домов. Всего построено 582,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 37,9 млн кв. метров, или 70,9% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2024 года.

Оборот розничной торговли в июне 2024 г. составил 4 524,1 млрд рублей, или 106,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 25 842,0 млрд рублей, или 108,8%.

Оборот оптовой торговли в июне 2024 г. составил 12 678,5 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 73 939,4 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2024 г. приходилось 27,4% оборота оптовой торговли.

Внешняя торговля. Экспорт России, по данным Банка России, в январе-мае 2024 г. составил 171,6 млрд долларов США, или 98,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 114,3 млрд долларов, или 90,6%.

В июне 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2024 г. составил 100,6%, с начала года - 104,0% (в июне 2023 г. - 100,5%, с начала года - 102,1%).

Рынок жилья. Во II квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 102,1% и 101,9%. На первичном рынке жилья цены выросли от 1,3% на квартиры среднего качества (типовые) до 3,6% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен составило от 1,2% на элитные квартиры до 2,2% на квартиры низкого качества.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 98,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 93,7%, в обрабатывающих

производствах - 100,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,3%.

В июне 2024 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 99,4%, в том числе в растениеводстве - 98,4%, в животноводстве - 99,9%.

Уровень жизни населения. В I полугодии 2024 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48 488,2 млрд рублей и увеличился на 15,9% по сравнению с I полугодием 2023 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2024 г. составили 45 581,3 млрд рублей и увеличились на 13,9% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 39 394,2 млрд рублей, что на 15,8% больше, чем в I полугодии 2023 года. В I полугодии 2024 г. прирост сбережений населения составил 2 906,9 млрд рублей (в I полугодии 2023г. - 1 822,1 млрд рублей).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2024 г. составила 86 384 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,8%.

Занятость населения. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2024 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В июне 2024 г. 1,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2024 г. составил 2,6% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, **численность постоянного населения Российской Федерации** на 1 июня 2024 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 223,1 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 127,0 тыс. человек, или на 0,09%). Миграционный прирост на 20,8% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2024 г. также, как и за аналогичный период 2023 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 67 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 79 субъекте).

В целом по стране в январе-мае 2024 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе-мае 2023 г. - в 1,5 раза), в 55 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,6-2,9 раза.

Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 5,4 тыс. человек, или на 3,2%, за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 8,9 тыс. человек, или на 6,1%.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>

3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Новосибирской области за 2 кв 2024 г.

Таблица 3.2. Основные показатели социально-экономического развития

Показатель	Июнь 2024 г.	Январь – июнь 2024 г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2023 г.		Справочно: январь – июнь 2023 г. в % к январю – июню 2022 г.
			июнь 2024 г.	январь – июнь 2024 г.	
Индекс промышленного производства	x	x	98,8	104,2	106,8
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	x	x	63,8	85,2	100,4
обрабатывающие производства	x	x	105,4	109,5	110,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	104,0	97,8	102,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	117,1	107,3	79,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	25377,6	149718,3	80,2	135,9	116,6
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	187,3	1323,6	82,7	80,7	148,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	90838,7	515188,0	112,0	112,5	107,2
Оборот оптовой торговли, млн рублей	213875,2	1199189,0	95,1	99,1	100,9
Оборот общественного питания, млн рублей	5232,9	29960,0	108,2	109,7	109,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	28572,4	157937,3	110,6	104,7	115,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾ номинальная, рублей	72748	69814	118,4	119,6	116,4

Показатель	Июнь 2024 г.	Январь – июнь 2024 г.	Индекс физического объема в % к соот- ветствующему периоду 2023 г.		Справочно: январь – июнь 2023 г. в % к январю – июню 2022 г.
			июнь 2024 г.	январь – июнь 2024 г.	
реальная, %	x	x	108,4	110,3	111,7
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ²⁾	0,6	x	x	x	0,9
Индекс потребительских цен ³⁾	x	x	103,6	x	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	x	x	103,9	x	99,9

¹⁾ Данные за май 2024 и 2023 гг. соответственно.

²⁾ Оценка на конец июня 2024 и 2023 гг. соответственно.

³⁾ Июнь в % к декабрю предыдущего года.

Таблица 3.3. Динамика индексов промышленного производства

Показатель	В % к	
	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023 год		
I квартал	-	99,8
II квартал	-	113,7
I полугодие	-	106,8
III квартал	-	109,9
IV квартал	-	102,3
Год	-	106,3
2024 год		
Январь	82,3	111,0
Февраль	108,5	114,0
Март	112,0	105,9
I квартал	-	109,4
Апрель	92,0	101,5
Май	100,2	98,2
Июнь	98,7	98,8
II квартал	-	99,5
I полугодие	-	104,2

Таблица 3.4. Динамика индексов добычи полезных ископаемых

Показатель	В % к	
	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023 год		
I квартал	-	82,2
II квартал	-	120,3
I полугодие	-	100,4
III квартал	-	123,3
IV квартал	-	109,8
Год	-	108,0
2024 год		
Январь	123,7	119,0
Февраль	90,3	91,8
Март	111,5	92,8
I квартал	-	97,6
Апрель	90,2	80,1
Май	101,4	78,5
Июнь	74,6	63,8
II квартал	-	74,4
I полугодие	-	85,2

Таблица 3.5. Динамика обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха

Показатель	В % к	
	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023 год		
I квартал	-	100,1
II квартал	-	106,5
I полугодие	-	102,7
III квартал	-	80,4
Январь – сентябрь	-	96,5
IV квартал	-	93,9
Год	-	95,7
2024 год		
Январь	101,1	102,4
Февраль	90,6	106,0
Март	91,5	97,6
I квартал	-	102,0
Апрель	86,4	94,3
Май	80,6	81,5
Июнь	79,3	104,0
II квартал	-	91,8
I полугодие	-	97,8

Животноводство. На конец июня 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 398,3 тыс. голов (на 8,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 161,6 тыс. (на 9,5% меньше), поголовье свиней – 391,1 тыс. (на 15,3% больше), овец и коз – 166,1 тыс. (на 6,9% меньше), птицы – 9501,9 тыс. голов (на 2,8% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 23,1% поголовья крупного рогатого скота, 24,5% – свиней, 94,6% – овец и коз, 20,6% – птицы.

В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июня 2024 года по сравнению с соответствующей датой 2023 года поголовье свиней увеличилось на 26,3%, поголовье крупного рогатого скота и птицы уменьшилось на 9% и 1,4% соответственно.

Жилищное строительство. В январе – июне 2024 года на территории области сдана в эксплуатацию 21 тыс. квартир общей площадью 1323,6 тыс. кв. метров, что на 19,3% ниже уровня января – июня 2023 года (в январе – июне 2023 года по сравнению с январем – июнем 2022 года ввод жилья увеличился на 48,3%).

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продаж товаров на розничных рынках и ярмарках. В январе – июне 2024 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 45,6%, непродовольственных товаров – 54,4% (в январе – июне 2023 года – 45,9% и 54,1% соответственно).

Оптовая торговля. В январе – июне 2024 года оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1199189 млн рублей или 99,1% (в сопоставимых ценах) к январю – июню 2023 года.

Оборот оптовой торговли на 84% сформирован организациями оптовой торговли, оборот которых составил 1007550,4 млн рублей или 102,7% (в сопоставимых ценах) к январю – июню 2023 года.

Индекс потребительских цен в июне 2024 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,7%, непродовольственные товары и услуги – 100,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров. В июне 2024 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 100,1%, в том числе добычи полезных ископаемых – 98%, обрабатывающих производств – 100,3%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 99%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2024 года к предыдущему месяцу составил 100%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – мае 2024 года, по предварительным данным, составила 69814 рублей. По сравнению с январем – маем 2023 года она увеличилась на 19,6%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – мае 2024 года составила 110,3% к январю – маю 2023 года.

Демография. По оценке, численность постоянного населения области на 1 июня 2024 года составила 2786 тыс. человек, с начала года она сократилась на 3,5 тыс. человек или на 0,1%.

Демографическая ситуация в области в январе – мае 2024 года характеризовалась увеличением естественной и общей убыли населения, сокращением миграционного притока. Миграционный прирост компенсировал естественную убыль на 35,3%.

Источник информации: <https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303>

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано [п.13 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода [п.15 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов [п.16 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного

В таблице 3.3. приведен анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного.

Таблица 3.6. Анализ НЭИ земельного участка как свободного

Варианты использования	Юридически допустимые варианты использования	Физически возможные варианты использования	Варианты использования, приносящие прибыль	Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность	Вывод о наиболее эффективном использовании
Сельскохозяйственное производство	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Ведение гражданами садоводства и огородничества (дачного хозяйства)	Разрешено	Осуществимо, так как площадь участка и технические условия удовлетворяют требованиям к таким участкам	Обосновано, т.к. собственник может его использовать для получения дохода	Обосновано, т.к. собственник может его использовать для получения максимального дохода	Для дачного строительства

Варианты использования	Юридически допустимые варианты использования	Физически возможные варианты использования	Варианты использования, приносящие прибыль	Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность	Вывод о наиболее эффективном использовании
Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство торгового объекта	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство общественного здания (административного назначения)	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство производственно-складского объекта	Не разрешено	Не разрешено	Не разрешено	Не разрешено	Не разрешено
Строительство объектов общественного питания	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство специализированного объекта (АЗС)	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается

3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Учитывая физически возможное, юридически допустимые и наиболее прибыльное использование объекта оценки, также расположенные на участке строения определенного назначения, можно предположить, что выгодным будет его использование в качестве разрешенного использования (назначения) – для дачного строительства.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый земельный участок принадлежит к сегменту рынка земельных участков для дачного строительства.

3.3.1. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Сегментация рынка недвижимости необходима для выделения целевого сегмента позиционирования объекта стоимостной оценки. Особую актуальность сегментация рынка приобретает в периоды повышенной экономической волатильности, поскольку в это время тенденции спроса (предложения) на разных сегментах рынка (даже принадлежащих к одному назначению объектов недвижимости) могут быть разнонаправленными.

В качестве критериев сегментации могут выступать в том числе:

- вид сделки (рынок купли-продажи/рынок аренды);
- расположение (городская/загородная недвижимость);
- использование (коммерческая/жилая недвижимость);
- назначение (сельхозназначения, промышленная, под индивидуальное жилищное строительство, под многоэтажную жилую застройку, специального назначения и т.д.);
- класс и масштаб объекта.

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

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;

- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

Таблица 3.7. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок.	ВРИ 3, 9, 10, 11, 13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.	
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5, 6, 7, 17
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2, 4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков	

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.	ВРИ 8, 14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых). Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организаций общественного питания в качестве придорожного сервиса. Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.	ВРИ 3, 5, 9, 13

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно (активный и неактивный рынок).

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренций и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рынок земельных участков в Новосибирской обл.

Объект оценки относится к 4.2 классу (таблица 3.7) – Земельные участки под жилую застройку (Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений).

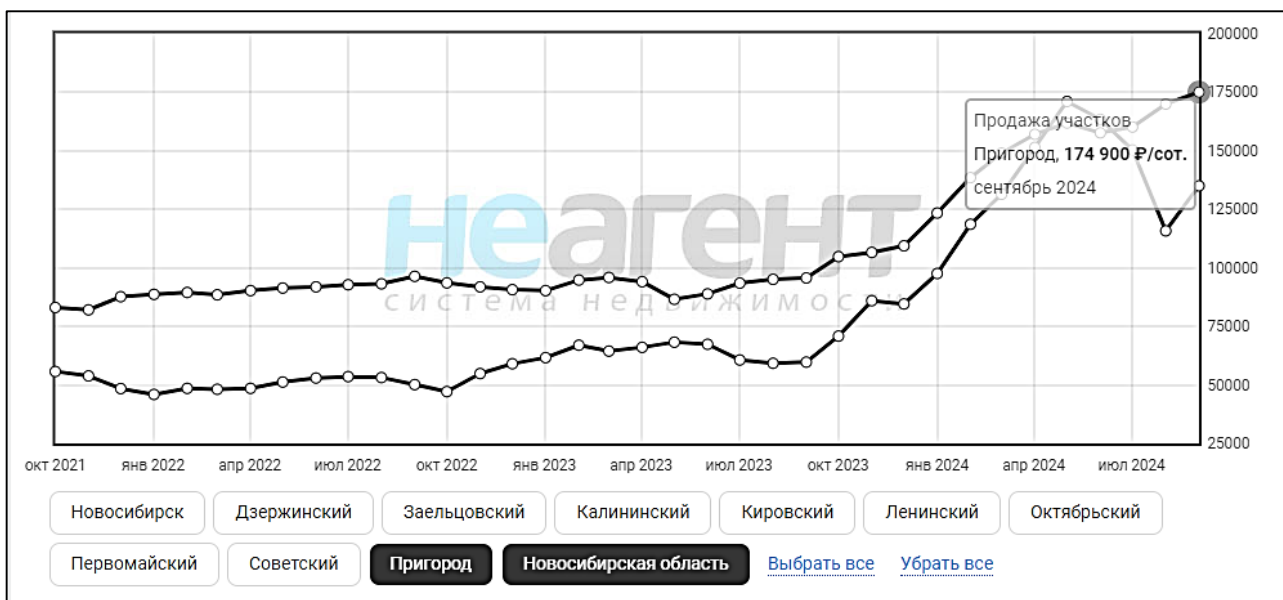


Рисунок 3.1. Цены на земельные участки в пригороде г. Новосибирска на начало сентября 2024 г.

Источник информации:

<https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#prigorod:novosibirskaya-oblast>

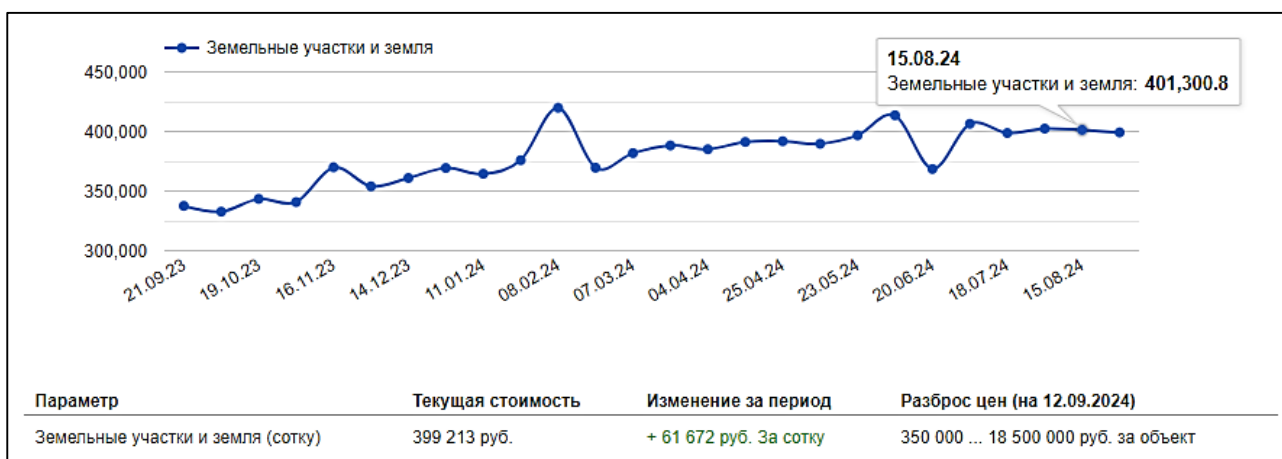


Рисунок 3.2. Динамика средних цен на земельные участки в г. Новосибирске

Источник информации: <https://novosibirsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli>

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно (активный и неактивный рынок).

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренций и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объект оценки относится к активному рынку, т.к. представлено относительно достаточное количество предложений о продаже схожих объектов в ближайшем месторасположении к объекту оценки.

3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

На территории Новосибирской области возможно два вида земельных отношений: право собственности и право аренды.

В случае приобретения права собственности владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, оплачивая налог на землю в установленном порядке.

Рыночная стоимость земли напрямую зависит от степени инвестиционной привлекательности конкретного участка. Цена продажи незастроенных земельных участков имеет широкий диапазон.

Исходя из определения сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, была проведена выборка наиболее подходящих земельных участков. Критерии выборки:

- земельные участки, расположенные в Кудряшовском сельсовете (Новосибирский р-он Новосибирской обл.);
- земельные участки с категорией земель – земли сельскохозяйственного назначения;
- земельные участки для дачного строительства;
- незастроенные земельные участки.

Актуальные на дату оценки предложения по продаже земельных участков показаны в таблице 3.8.

Таблица 3.8. Рынок земельных участков на дату оценки

№	Место расположения	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка, 21-й пер. Генералиссимуса И.В. Сталина	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	450	1 300 000	2889	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._snt_dnp_4152115787
2	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка, 16-й пер. Генералиссимуса И.В. Сталина	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	597	2 700 000	4523	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4279542028
3	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	415	1 130 000	2723	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._snt_dnp_3985535503
4	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, садоводческое некоммерческое товарищество Семицвет, Центральная ул.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	1000	1 150 000	1150	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3903052054
5	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, садоводческое некоммерческое	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	910	900 000	989	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot._snt_dnp_4409782189

№	Место расположения	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
	товарищество Семицвет, Зелёная ул.						
6	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, садоводческое некоммерческое товарищество Семицвет, Озёрная ул.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	510	660 000	1294	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._snt_dnp_3861514457
7	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое партнёрство Тихая Заводь, Южная ул.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	1200	2 500 000	2083	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4152012519
8	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое партнёрство Тихая Заводь	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	1200	4 000 000	3333	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_3725771904
						<i>Средняя цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>	2373
						<i>Медиана</i>	2403
						<i>Минимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>	989
						<i>Максимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>	4523

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.9 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 3.9. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения	Диапазон значений
Факторы, отражающие условия сделки		
Возможность торга	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.	«Диапазон значений скидки на торг для данного земельного участка составляет 1% - 19% [Данные расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.07.2024 г.» (https://statrielt.ru)].
Передаваемые права	Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется.	Диапазон значений скидки на передачу прав для данного земельного участка составляет 2% - 27% [Данные расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.07.2024 г.» (https://statrielt.ru)].
Условия финансирования	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется.	Диапазон значений по данному ценообразующему фактору находится в пределах от 0% до величины ставки по банковским кредитам.
Условия продажи	Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового	Диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.

Группа факторов	Элементы сравнения	Диапазон значений
	<p>давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется.</p>	
Факторы, отражающие свойства земельного участка		
Форма и площадь	Чем форма ближе к правильной, тем выше его удельная стоимость. Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) форма и площадь земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.
Район расположения	Близость к центрам деловой активности влияет на стоимость. Чем ближе к центрам деловой активности, тем выше удельная стоимость земельного участка.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) район расположения и удаленность земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально. Также возможно произвести расчёты на местоположение в зависимости от прочих факторов (численность населения населенных пунктов, заработной платы населения, удаленность от областного центра) [Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022 г.]
Тип, функциональное назначение окружающей застройки, градостроительная зона	Влияет стоимость, например, повышая ее в случае, если функциональным назначением является общественная застройка, снижая – если функциональным назначением является индивидуальное жилое строительство.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Категория земель	Влияет на удельный показатель стоимости, например, повышая ее в случае, если земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, так как предполагает широкий спектр вариантов коммерческого использования, снижая – если земельный участок относится к категории земель промышленности или сельскохозяйственного назначения, так как возможность коммерческого использования строго регламентируется законодательством.	Для корректного применения сравнительного подхода объект оценки и объекты-аналоги должны относиться к одной категории земель. Поэтому диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.
Инженерно-геологические условия	Влияет на удельный показатель стоимости, снижая ее в случае, наличия негативных инженерно-геологических условий, таких как	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.

Группа факторов	Элементы сравнения	Диапазон значений
	заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д.	
Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций	Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее при достаточном наборе коммуникаций и снижая стоимость в случае их недостатка.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах 5 - 100% [Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022 г.]. Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие или отсутствие обременений	Наличие обременений влияет на стоимость земельного участка, если они ограничивают собственника земельного участка в вариантах его наиболее эффективного использования.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0 до 100%, т.к. различные обременения могут по-разному влиять на стоимость объекта оценки: некоторые обременения не оказывают влияния на его стоимость, а иные могут полностью сделать участок непригодным для доходного использования.

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый земельный участок принадлежит к сегменту рынка земельных участков для дачного строительства.

Объект оценки относится к 4.1 классу (таблица 3.6) – Объект оценки относится к 4.2 классу (таблица 3.4) – Земельные участки под жилую застройку (Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений).

Рынок аренды земельных участков слабо развит, на дату оценки отсутствовали предложения по аренде земельных участков с разрешенным использованием, аналогичным оцениваемому земельному участку.

Выставленные на продажу земельные участки для дачного строительства в ближайшем окружении объекта оценки, колеблются по стоимости, что связано с их площадью на земельный участок, подъездными путями и пр. Диапазон цен предложения земельных участков на дату оценки составляет от 989 до 4523 руб./кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. составляет 2373 руб./кв.м.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. [п. 1 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.** [п. 2 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.1. Затратный подход

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

[ч. IV Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.2. Доходный подход

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

[ч. III Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

[ч. II Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.4. Основные методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков определены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (*принцип полезности*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (*принцип спроса и предложения*).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (*принцип замещения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (земельной ренты) (*принцип ожидания*).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (*принцип изменения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (*принцип внешнего влияния*).

Методы оценки земельных участков также основаны на трех базисных подходах к оценке стоимости — затратном, сравнительном и доходном.

На сравнительном подходе основаны *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения*.

На доходном подходе основаны *метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования*.

Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. №568-р, отсутствует. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами, которые приведены на схеме (см. рис. 4.1).



Рисунок 4.1. Подходы и методы оценки земельных участков

Возможность применения методов определения стоимости объекта оценки:

Метод сравнения продаж – для оцениваемого земельного участка имеется возможность составить выборку из некоторого количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода.

Метод выделения (с элементами затратного подхода) – земельный участок оценивается, как условно-свободный, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод распределения – на дату оценки на рынке отсутствуют данные о соотношении долей в стоимости единого объекта недвижимости аналогичных земельных участков и относящихся к ним улучшений, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод капитализации земельной ренты – на дату оценки на рынке отсутствуют данные о доходах, получаемых от аналогичных земельных участков, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод остатка (с элементами затратного подхода) – по единым объектам недвижимости отсутствует достаточное количество достоверной информации о доходах, получаемых от эксплуатации улучшений, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод предполагаемого использования – отсутствует достаточное количество достоверной технической и справочной информации для определения величины необходимых временных и финансовых ресурсов и определения доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, то есть отсутствует возможность применения метода.

4.1.5. Обоснование отказа или выбора подходов к оценке (затратного, доходного и сравнительного подходов)

Исходя из сути и условий применения методов оценки, рассмотренных на рис. 4.1, оценщик обосновывает отказ от применения следующих подходов:

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход – это 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.

Стандартную процедуру затратного подхода невозможно применить к определению рыночной стоимости земельных участков, так как земельные участки являются невозполнимым ресурсом, и воспроизвести их точную или аналогичную копию не представляется возможным.

Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р (раздел IV, п.2, п.3, п.6), отсутствует. Затратный подход к оценке земельных участков применяется косвенно в рамках сравнительного и доходного подходов (метод остатка, метод предполагаемого использования и метод выделения).

Учитывая вышеизложенное, Оценщик обоснованно отказался от применения затратного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и периоды их получения.

В ходе изучения Интернет-ресурсов – выяснилось, что на дату оценки на рынке недвижимости в местоположении объекта оценки, отсутствовали предложения по аренде земельных участков схожего назначения.

Рынок аренды земельных участков слабо развит, на вторичном рынке отсутствуют достаточное количество предложений по аренде земельных участков схожего назначения с необходимыми для расчёта характеристиками (на рынке земли представлены предложения об аренде участков с расположенными на них зданиями, которые учитываются в ценах за аренду). Рынок аренды формируется за счет предложений на первичном рынке. Предложения на первичном рынке исходят от органов местного самоуправления, и передача прав осуществляется преимущественно на торгах. Предметом торгов является размер годовой арендной платы, который не может быть использован в качестве объектов-аналогов, поскольку не отражает рыночную ситуацию.

Доходный подход невозможно применить к определению рыночной стоимости земельного участка, так как на дату оценки на рынке отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование выбора сравнительного подхода

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Выбор данного метода обусловлен развитостью данного сегмента рынка и наличием соответствующих объекту оценки аналогов.

4.2. Оценка сравнительным подходом

4.2.1. Обоснование выбора методов

Сравнительный подход – это 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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи и предложениях. Любое отличие условий продажи объекта-аналога от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы полнота и достоверность информации.

Так как рассматриваемый земельный участок относится к формирующемуся сектору рынка недвижимости, для которого имеется достаточно объектов-аналогов, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен метод *сравнения продаж*.

В соответствии с ФСО №7 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.

4.2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

- Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:
- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности и подбор объектов-аналогов для объекта оценки;
- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

4.2.3. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.3 и 3.4 настоящего отчета.

Законодательство по оценочной деятельности не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости (п. 22 ФСО №7). При этом относительно аналогов в п.226 ФСО №7 указывается, что «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». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из заявленных прав на объекты-аналоги, их функционального назначения, с близкими сроками продаж (предложения), в градостроительной зоне аналогичной комфортности.

Анализ рынка земельных участков показывает, что рынок земельных участков под садоводство относительно развит в ближайшем окружении объекта оценки, имеется относительно достаточное количество объявлений о продаже схожих участков, для расчетов использована выборка из 8 схожих объектов (см выборку в п. 3.3.2). После изучения информации о предлагаемых к продаже участках, были отобраны аналоги, которые по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту.

Аналоги отбирались по следующим критериям:

- земельные участки, расположенные в Кудряшовском сельсовете (Новосибирский р-н Новосибирской обл.);
- земельные участки с категорией земель – земли с/х населения;
- земельные участки для ведения садоводства.

Информационной базой проведенных расчетов являются данные Интернет-ресурса: <https://www.avito.ru>. Для расчетов использована выборка из 3 объектов-аналога из выборки (аналоги №1, 3, 7), поскольку аналоги имеют схожие характеристики и близкие по площади.

Аналоги №4, 5 и 6 не использовались в расчете, т.к. являются самыми дешевыми. Аналоги №2 и 5 использовались в расчете, т.к. являются самыми дорогими. Копии источников информации приведены в Приложении к настоящему отчету.

Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника (продавца, риэлтора) сообщать в рамках публичной оферты полную информацию по объекту недвижимости. Никогда и нигде информация о точном адресе и кадастровом номере объекта-аналога не публиковалась.

Само объявление о продаже, опубликованное в СМИ, представляет собой публичную оферту и у кого бы то ни было не может быть оснований считать эту информацию недостоверной, пока не доказано иное.

Если в объявлении по мнению оценщика информации недостаточно или она требует уточнения, то оценщик получает дополнительную информацию путем телефонного опроса контактного лица, разместившего данное объявление о продаже в открытых СМИ, что не запрещено Федеральным законом от 16.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки.

Самым распространенным методом, применяемым всеми оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях в сети Интернет, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях.

Контактные лица и номера телефонов по объектам аналогам представлены в приложении отчета.

Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществил проверку информации, используемой в отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности.

Различия в физических характеристиках объекта-аналога и объекта оценки учитываются путем внесения соответствующих корректировок согласно п. 22д ФСО №7. Для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Таблица 4.1. Выбор объектов-аналогов

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Месторасположение	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Земельный участок, назначение: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для садоводства	Сентябрь 2024 г.	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка, 21-й пер. Генералиссимуса И.В. Сталина	450	1 300 000	2 889	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._snt_dnp_41_52115787
2	Земельный участок, назначение: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для садоводства	Сентябрь 2024 г.	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка	415	1 130 000	2 723	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._snt_dnp_39_85535503
3	Земельный участок, назначение: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для садоводства	Сентябрь 2024 г.	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое партнёрство Тихая Заводь, Южная ул.	1 200	2 500 000	2 083	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_41_52012519

Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такой единицы сравнения, наиболее полно отражающей информацию о полезности объекта, оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади, а затем, исходя из площади объекта, определяется его стоимость.

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования, состоявшиеся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных коммуникаций;
- стоимость дополнительных технических условий;
- наличие обременений и др.

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те параметры, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия в сравнении с объектом-аналогом.

После корректировки на торг, на основании выбранных элементов сравнения проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, которые осуществляются в два этапа. На первом этапе осуществляются обязательные корректировки, для которых предусмотрен строгий последовательный порядок, начиная с корректировок на зарегистрированное право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, площадь, категорию земель, разрешенное использование, наличие (отсутствие) строений, обеспеченность инженерными коммуникациями, вид подъездных путей, и т.д.

Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен ниже в таблице 4.1.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога.

Расчет корректировок выполнен с применением техники парных продаж, который включает в себя следующие шаги:

- исследование сегмента рынка объекта оценки с целью получения достоверной информации обо всех используемых в расчетах корректировок объектах недвижимости;
- подбор идентичных друг другу аналогов с различием между ними только по одному параметру;
- расчет корректировки на данный параметр путем сопоставления стоимостей выбранных аналогов.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последних 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости объекта-аналога.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последние 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов с помощью средневзвешенной величины (1):

$$x_{ср} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n), \text{ где (1)}$$

$x_{ср}$ – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весового коэффициента производится по следующим формулам (2,3,4).

Совокупная поправка Π_i определяется по формуле (2):

$$\Pi_i = \frac{|C_{i,o} - C_{i,k}|}{C_{i,o}}, \quad (2)$$

где C_{i0} , C_{ik} – начальная и конечная (после внесения всех поправок) цена i -того аналога.

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога (D_i) по формуле (3):

$$D_i = \frac{MAX(\Pi_i)}{\Pi_i}, \quad (3)$$

где $MAX(\Pi_i)$ – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл D_i состоит в том, что если, например, совокупная поправка i -того аналога Π_i в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего k -того аналога Π_k , тогда i -тый аналог считается в $\Pi_k/\Pi_i = 2$ раза более достоверным, чем Π_k . Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога определяется по формуле (4):

$$Вес_i = \frac{D_i}{\sum D_i} \quad (4)$$

Суммирование производится по всем D_i , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж показан в таблице 4.3.

В таблице 4.1 представлены объекты-аналоги, наиболее подходящие по своим характеристикам.

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

Элементы сравнения:

Определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен.

Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

Права на земельный участок:

При определении стоимости земельного участка оценивается право собственности.

Объекты оценки имеют право собственности также, как и все аналоги. Корректировка не требуется.

Условия финансирования:

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка,

финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Условия продажи:

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Скидка на торг:

Все объекты аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из рыночной ситуации на дату оценки, привлекательности объекта оценки, вводится средняя корректировка цен на торг для всех аналогов, равная величине интервала для земель под СНТ и ДНТ по нижней границе (-19,0%) $= (0,81-1) \cdot 100$. Корректировка определялась на данных расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.07.2024 г.» (<https://statrielt.ru>). Учитывая местоположение (близость к промзоне), форму участку (вытянутая) применялось минимальное значение торга.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную 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	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности 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	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
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	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки 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	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 4.2. Скидка на торг

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Условия рынка (дата сделки):

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Корректировки на «условия рынка (дата сделки)» проводятся для тех объектов-аналогов, которые выставлены на продажу в период, не соответствующий дате оценки. Корректировка не требуется, поскольку объекты-аналоги выставлены на продажу на дату оценки.

Категория земель и разрешенное использование:

Объект оценки и все аналоги имеют одинаковую категорию и вид разрешенного использования.

Корректировка не требуется.

Местоположение (качество местоположения):

Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию земельного участка-аналога, расположенного в том же месте, что и объект оценки.

Согласно п. 116 ФСО № 7: «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Согласно п. 226 ФСО № 7: «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».

Местоположение для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения.

В данном случае объекты-аналоги расположены в ближайших СНТ от объекта оценки.

Корректировка не требуется.

Площадь:

На рынке при продаже недвижимости существенную роль играет фактор масштабности объекта. Чем больше объект – тем ниже цена за квадратный метр.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию в качестве объекта-аналога земельного участка той же площади, что и объект оценки. Пределы возможного расхождения площадей объекта оценки и аналогов законодательно не закреплены. Более того, искать на рынке объекты-аналоги той же площади абсурдно, т.к. двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости (земельных участков) не существует. Существующие методики оценки учитывают эту особенность рынка недвижимости. Именно для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Корректировки на площадь вводились на основании данных расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.07.2024 г.» (<https://statrielt.ru>) с применением коэффициента торможения в размере -0,22 (населенные пункты с населением до 50 тыс. чел.).

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.07.2024 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge-0.14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	0,15	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge-0.15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge-0.18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge-0.22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,646	-0,23	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge-0.23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	$K s = (S_0/S_a)^{\wedge-0.29}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Рисунок 4.3. Коэффициент торможения на масштаб, размер, общую площадь земельных участков.

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_0/S_a)^n) - 1) \times 100$$

где, K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S₀ – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.;

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2),$$

где, n – коэффициент торможения;

C1, C2 – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

P1, P2 – одноименные параметры недвижимости.

Таблица 4.2. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	226	1,000	-
Объект-аналог №1	450	1,164	16,40
Объект-аналог №2	415	1,143	14,30
Объект-аналог №3	1 200	1,444	44,40

Физические характеристики:

Они определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как форма, размер, рельеф и другие физические характеристики. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

Объект оценки имеет вытянутую форму с длиной, превышающий ширину в 4 раза, т.е. менее пригодный для строительства. Все аналоги имеют стандартную прямоугольную форму, т.е. пригодны для строительства.

Корректировка определялась на данных расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.07.2024 г.» (<https://statrielt.ru>).

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.07.2024 г.\)](#)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Примечания:
* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.
** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Рисунок 4.4. Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф участка

Корректировка для всех аналогов составила (-17,00%) = (0,83/1-1)*100.

Наличие инженерных коммуникаций:

Немалое значение имеет наличие или отсутствие коммуникаций на земельном участке. К объекту оценки и всем аналогам возможно подвести все коммуникации. Корректировка не требуется.

Наличие построек на участке под снос:

Оцениваемый участок рассчитывается как условно свободный. Все аналоги являются свободными. Корректировка не требуется.

Таблица 4.3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения	руб.	-	1 300 000	1 130 000	2 500 000
2	Общая площадь	кв.м.	226	450	415	1200
3	Цена за кв.м., руб.	руб.	-	2 889	2 723	2 083
4	Приведение цены предложения к цене продажи	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-19,00	-19,00	-19,00
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
7	Передаваемые права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
10	Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
13	Дата сделки	-	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
16	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
19	Категория земель	-	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
22	Разрешенное использование	-	Для дачного строительства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства
23	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
25	Местоположение	-	Новосибирская область, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка, 21-й пер. Генералиссимуса И.В. Сталина	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое партнёрство Тихая Заводь, Южная ул.

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
			товарищество «Славянка»			
26	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 340	2 206	1 687
28	Общая площадь	-	226	450	415	1 200
29	Корректировка	%	-	16,40	14,30	44,40
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 724	2 521	2 436
31	Физические характеристики участка	-	Менее пригодный для строительства (имеет вытянутую форму с длиной, превышающий ширину)	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства	Пригодный для строительства
32	Корректировка	%	-	-17,00	-17,00	-17,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 261	2 092	2 022
34	Инженерная инфраструктура участка, коммуникации	-	Условно свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
35	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	2 261	2 092	2 022
37	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,2174	0,2317	0,0293
38	Баллы достоверности каждого аналога	%	-	1,0658	1,0000	7,9078
39	Весовой коэффициент	-	-	0,1069	0,1003	0,7929
40	Коэффициент вариации	%	5,78			
41	Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	2 055			
42	Рыночная стоимость объекта оценки, округленно	руб.	464 000			

4.2.4. Вывод по разделу

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода по состоянию на **10 сентября 2024 г.**, округлено, составляет:

Таблица 4.4. Результаты расчета объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Земельный участок, общей площадью 226 кв.м., с кадастровым номером: 54:19:012602:1765, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для дачного строительства.	464 000 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) руб.

4.3. Согласование результатов

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{сп} * K2 + C_{д} * K3,$$

где:

$C_{и}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{з}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{сп}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{д}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

$K1, K2, K3$ – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Так как определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось одним подходом (оценщик отказался от применения затратного и доходного подходов), согласование результатов не требуется.

Таблица 4.5. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Вес, %
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	464 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	464 000 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) руб.	

5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 10 сентября 2024 г. с учетом разумного округления, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 226 кв.м., с кадастровым номером: 54:19:012602:1765, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для дачного строительства.	464 000 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) руб.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

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

Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

Оценщик I категории..... / С.К. Руденко /

Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник»..... / А.В. Крутых /

МП



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет об оценке специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией и фотографий.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.
- В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет»;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
10. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.;
11. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
12. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
13. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
14. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2005. — 496 с.: ил.;
15. Оценка недвижимости: учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федоровой. — Москва: КНОРУС, 2020. — 368 с.;
16. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. — 2-е изд., стер. — М.: КНОРУС, 2014. — 752 с.;
17. 4-е изд., перераб. — М.: КНОРУС, 2012. — 264 с.;
18. Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022 г.;
19. Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022 г.;
20. И др.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)

1. Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 22.04.2024 г. (резольтивная часть определения объявлена 22.04.2024 г.) по делу № А45-5305/2023.
2. Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 11.10.2023 г. по делу № А45-5305/2023.
3. Договор купли-продажи земельного участка от 18 мая 2022 г.
4. Акт зачета взаимных требований юридического и физического лица от 18 мая 2022 г.
5. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г. № КУВИ-001/2023-4821431.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Новосибирск
11 октября 2023 года

Дело №А45-5305/2023

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Агеевой Ю.М., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Никоненко А.Д., рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения в деле о несостоятельности (банкротстве) должника - общества с ограниченной ответственностью «Атланта» (адрес: 630007, Новосибирская обл., город Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 1, этаж 2, офис 7 "В", ОГРН: 1195476012280, Дата присвоения ОГРН: 15.02.2019, ИНН: 5404085471, КПП: 540601001),

при участии представителей: не явились, извещены;
установил:

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 03.04.2023 по делу №А45-5305/2023 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Атланта» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Шашевский Александр Сергеевич (адрес: 630129, г. Новосибирск, ул. Курчатова, д. 5, кв. 190).

Сообщение о введении процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №61(7506) от 08.04.2023.

Временный управляющий представил в суд отчёт по результатам проведения процедуры наблюдения, анализ финансово-экономического состояния должника, протокол первого собрания кредиторов, ходатайство о признании должника банкротом и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.

Принимая во внимание наличие в материалах дела доказательств надлежащего уведомления лиц, участвующих в деле о месте и времени судебного заседания, суд рассматривает дело в порядке статей 121, 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в их отсутствие.

Исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения заявления.

Должник состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 22 по Новосибирской области, основным видом деятельности согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц является 25.11 Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей.

По состоянию на дату проведения первого собрания в реестр требований кредиторов включены требования четырех кредиторов на общую сумму 18 285 734 руб. 11 коп.

Расходы за проведение процедуры наблюдения составили 187 588 руб. 00 коп.

На 12.09.2023 созвано первое собрание кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Атланта». Первое собрание не состоялось ввиду отсутствия кворума.

Временным управляющим признаки фиктивного банкротства должника не установлены. Признаки преднамеренного банкротства ООО «Атланта» не выявлены. Для формулировки итогового вывода необходим дополнительный анализ документации.

Проанализировав материалы дела, в том числе отчет временного управляющего, суд приходит к выводу о наличии у должника признаков банкротства, предусмотренных статьёй 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Согласно статье 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно пункту 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьёй 3 данного Закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Таким образом, предусмотренная пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве возможность принятия решения о признании должника несостоятельным (банкротом) прямо связана с выявлением признаков несостоятельности, установленных статьёй 3 Закона о банкротстве, которая в свою очередь не обуславливает установление этих признаков в зависимости от достаточности или недостаточности у должника имущества для удовлетворения требований кредиторов.

Основания для введения в отношении должника процедур финансового оздоровления и внешнего управления отсутствуют.

В силу пункта 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьёй 45 настоящего Федерального закона, о чем выносит определение.

Согласно материалам дела первое собрание кредиторов не выбрало саморегулируемую организацию или арбитражного управляющего, в целях утверждения кандидатуры конкурсного управляющего в рамках дела о несостоятельности банкротстве ООО «Атланта».

Законом о банкротстве не предусмотрено продление процедуры наблюдения на основании того, что первым собранием кредиторов не была согласована кандидатура конкурсного управляющего.

По смыслу пункта 1 статьи 52 Закона о банкротстве отсутствие возможности утвердить арбитражного управляющего одновременно с введением соответствующей процедуры банкротства не является препятствием для вынесения решения или определения арбитражного суда из числа перечисленных в данной статье.

В таких случаях арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей соответствующего арбитражного управляющего на временного управляющего и обязывает его провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе

саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден соответствующий арбитражный управляющий, и о требованиях к кандидатуре такого управляющего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации госпошлина по заявлению относится на должника.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 20.6, 45, 52, 53, 124, 126, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать должника - общество с ограниченной ответственностью «Атланта» (адрес: 630007, Новосибирская обл., город Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 1, этаж 2, офис 7 "В", ОГРН: 1195476012280, Дата присвоения ОГРН: 15.02.2019, ИНН: 5404085471, КПП: 540601001), несостоятельным (банкротом), ввести конкурсное производство сроком на пять месяцев, до 11 марта 2024 года.

Исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложить на временного управляющего члена Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» - Сташевского Александра Сергеевича (ИНН: 540234252002, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих СРО – 480, адрес для направления почтовой корреспонденции: 630129, г. Новосибирск, ул. Курчатова, д. 5, кв. 190).

Судебное заседание по вопросу о назначении кандидатуры конкурсного управляющего назначить на 21 ноября 2023 в 08 часов 55 минут.

Исполняющему обязанности конкурсного управляющего провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден соответствующий арбитражный управляющий или кандидатуре арбитражного управляющего, направить протокол собрания кредиторов в саморегулируемую организацию, представить доказательства организации и проведения собрания кредиторов в суд.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства на 11 марта 2024 на 09 часов 35 минут, которое состоится в здании арбитражного суда по адресу: 630102, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 6, каб. 619, телефон помощника судьи 8 (383) 269-69-50.

И.о. конкурсного управляющего:

- немедленно приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных статьёй 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

- не позднее чем через десять дней с даты своего утверждения направить для опубликования в порядке, установленном статьёй 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», сведения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, доказательства публикации сообщения представить в суд.

Конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, подтверждающих информацию о проделанной работе в ходе конкурсного производства.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Атланта» в пользу конкурсного кредитора индивидуального предпринимателя Пивоварова Владимира Владимировича расходы по государственной пошлине по делу в размере 6 000 рублей.

Выдать исполнительный лист после истечения срока на обжалование решения.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьёй 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск).

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень), при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Ю.М. Агеева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 09.03.2023 23:37:00
Кому выдана Агеева Юлия Михайловна



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело №А45-5305/2023

Резолютивная часть определения объявлена 22 апреля 2024 года

В полном объеме определение изготовлено 22 апреля 2024 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Агеевой Ю.М., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Шлегель А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего об освобождении его от исполнения обязанностей в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника - общества с ограниченной ответственностью «Атланта» (адрес: 630007, Новосибирская обл., город Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 1, этаж 2, офис 7 "В", ОГРН: 1195476012280, Дата присвоения ОГРН: 15.02.2019, ИНН: 5404085471, КПП: 540601001),

при участии представителей: от конкурсного управляющего - Сташевский А.С., паспорт, лично; от ООО ПТК «Русиани» - Филичкин А.А., доверенность № 39 от 11.03.2024, удостоверение адвоката; от МНПК «Социально-инвестиционный центр проектов «Атланта» - Воробьев А.Н., доверенность от 20.12.2023, паспорт;

установил:

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.10.2023 по делу №А45-5305/2023 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Атланта» введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден - Сташевский Александр Сергеевич (адрес: 630129, г. Новосибирск, ул. Курчатова, д. 5, кв. 190).

05.03.2024 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило ходатайство конкурсного управляющего об освобождении его от исполнения обязанностей в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника - общества с ограниченной ответственностью «Атланта».

Суд, рассмотрев заявление, исследовав представленные в материалы дела доказательства, приходит к выводу о том, что заявление подлежит удовлетворению, при этом суд исходит из следующего.

Дела о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц и граждан в силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) и пункта 1 статьи 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно абзацу 8 пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право подать в арбитражный суд заявление об освобождении от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Конкурсный управляющий может быть освобожден арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве по его заявлению (пункт 1 статьи 144 Закона о банкротстве).

В пункте 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.05.2012 №150 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с отстранением конкурсных управляющих» указано, что в соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 144 Закона о банкротстве заявление конкурсного управляющего является безусловным основанием для освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей. Учитывая отсутствие, каких бы то ни было ограничений в реализации права конкурсного управляющего на освобождение от исполнения возложенных на него обязанностей, заявление об освобождении должно быть рассмотрено в минимально необходимый для его рассмотрения срок. Иное означало бы возможность принудительного осуществления возложенных на конкурсного управляющего обязанностей.

В силу вышеназванных норм права суд вправе освободить конкурсного управляющего вне зависимости от мотивов заявления и каких-либо обстоятельств, понуждение арбитражного управляющего на осуществление соответствующих функций помимо его воли не допускается.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд признает, что заявление подлежит удовлетворению, конкурсный управляющий Сташевский Александр Сергеевич подлежит освобождению от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника по настоящему делу.

В силу части 2 статьи 144 Закона о банкротстве в случае освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей арбитражный суд утверждает нового конкурсного управляющего в порядке пункта 1 статьи 127 Закона о банкротстве.

Право на определение кандидатуры нового арбитражного управляющего либо саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден финансовый управляющий в случае освобождения предыдущего, предоставлено нормами статьи 12, пунктом 6 статьи 45 Закона о банкротстве собранию кредиторов должника.

Согласно пункту 6 статьи 45 Закона в случае, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации не представлено собранием кредиторов в суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в суд в порядке, установленном этой статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Согласно протокола №015 собрания кредиторов ООО «Атланта» от 15.03.2024 по вопросу №2 повестки собрания: «2. Выбор саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий» решили «Союз "СОАУ "Альянс" - Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Альянс" ОГРН 1025203032062, Адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 69, к. 10».

В материалы дела от Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс» поступили сведения о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Васильева Вадима Николаевича требованиям законодательства о банкротстве для утверждения его в деле о банкротстве ООО «Атланта».

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 24 Постановления от 23.07.2009 № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», согласно абзацам первому и второму пункта 4 статьи 45 Закона саморегулируемая организация направляет в суд, заявителю (собранию кредиторов или представителю собрания кредиторов) и должнику информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона, либо представляет кандидатуру арбитражного управляющего, а также при необходимости информацию о наличии допуска арбитражного управляющего к государственной тайне. Саморегулируемая организация несет ответственность за предоставление недостоверных сведений об арбитражных управляющих.

Проверив сведения, представленные саморегулируемой организацией, суд считает, что кандидатура арбитражного управляющего Васильева Вадима Николаевича соответствует требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве. Доказательств невозможности утверждения Васильева Вадима Николаевича конкурсным управляющим ООО «Атланта», в суд не представлено.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление арбитражного управляющего Шашевского Александра Сергеевича удовлетворить.

Освободить Шашевского Александра Сергеевича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего в деле о банкротстве должника общества с ограниченной ответственностью «Атланта».

Утвердить конкурсным управляющим должника общества с ограниченной ответственностью «Атланта» - члена Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс» - Васильева Вадима Николаевича (ИНН 541013470614, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих СРО - 214, почтовый адрес для направления корреспонденции: 630110 г. Новосибирск, ул. Народная, д.32, кв. 40).

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня вынесения.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Ю.М. Агеева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 09.03.2023 23:37:00
Кому выдана Агеева Юлия Михайловна

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
земельного участка**

г. Новосибирск

«18» Мая 2022 г.

Тунина Дина Константиновна 10.11.1978 года рождения, паспорт: серия 5020 номер 152567, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, дата выдачи: 25.08.2020, код подразделения: 540-031, зарегистрированная по адресу: 630511, Новосибирская обл., Новосибирский район, с/с Криводановский, ДНП Усадьба Марьино ул. Рябиновая, д.6, именуемая в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Атланта», именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице директора Коровин Александр Викторович, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продает ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность **земельный участок** площадью 226 кв.м., кадастровый номер: 54:19:012602:1765, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, границы земельного участка имеют следующее местоположение: обл. Новосибирская, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное не коммерческое товарищество «Славянка» (далее - Земельный участок)

2. Право собственности Продавца на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.10.2019 г. сделана запись регистрации № 54:19:012602:1765-54/0012019-2.

3. Указанный **земельный участок** продан ПОКУПАТЕЛЮ за **400000 (четыреста тысяч)** рублей. Порядок оплаты - любым способом не запрещенным действующим законодательством в срок до 31 декабря 2022 г..

4. На момент заключения настоящего договора, указанный земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под запретом (арестом) не состоит. Участники договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят, не находятся в алкогольном, токсическом, наркотическом опьянении, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать настоящую сделку.

5. Продавец **передала**, а Покупатель **принял** вышеуказанное недвижимое имущество, а также, согласно ст. 456 ГК РФ техническую документацию на отчуждаемое имущество, до подписания настоящего договора. **По соглашению сторон данный Договор имеет силу акта приема-передачи вышеуказанного земельного участка.**

6. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

7. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания. Право собственности на вышеуказанный земельный участок, переходит к Покупателю с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

8. Настоящий Договор составлен и подписан в **3 (Трех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр остается в делах Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Новосибирской области,
по экземпляру - для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Покупатель: ООО «АТЛАНТА» ОГРН 1195476012280, ИНН 5404085471, КПП 540401001
Адрес: 630045, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Прокатная, д 74/4
Телефон/факс: +79130187555 Электронная почта: atlantansk2019@gmail.com
Р/с 40702810444050042000 в Сибирский Банк ПАО СБЕРБАНК
К/с 30101810500000000641, БИК 0450004641

От имени покупателя

Директор ООО «Атланта»



Коровин А. В.

Продавец: Тунина Дина Константиновна
Паспорт 5020 152567, выдан 540-031 ГУ МВД РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ,
25.08.2020, Дата рождения 10.11.1978
Зарегистрирована: 630511, Новосибирская обл., Новосибирский район, с/с Криводановский,
ДНП Усадьба Марьино ул. Рябиновая, д.6
Телефон/факс: +79137708152 Электронная почта: tunina@inbox.ru

От имени продавца

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Д.К. Тунина'.

Тунина Д.К.

АКТ №1
зачета взаимных требований юридического и физического лиц
г. Новосибирск «18» *Май* 2022 г.

Тунина Дина Константиновна 10.11.1978 года рождения, паспорт: серия 5020 номер 152567, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, дата выдачи: 25.08.2020, код подразделения: 540-031, зарегистрированная по адресу: 630511, Новосибирская обл., Новосибирский район, с/с Криводановский, ДНП Усадьба Марьино ул. Рябиновая, д.6, именуемая в дальнейшем "Сторона 1", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Атланта», именуемая в дальнейшем "Сторона 2", в лице директора Коровин Александр Викторович, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Для ускорения расчетов Стороны договорились зачесть сумму взаимных однородных требований, срок которых наступил. Взаимные требования выражены в рублях Российской Федерации.

Сторона 1 имеет обязательство по договору об уступки (цессии) договора лизинга №2021_5524 от 05.08.2021 перед стороной 2 на сумму 2500000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей). Сторона 2 имеет обязательство по договору купли-продажи №1 от 30.09.2022 на сумму 400000 (четыреста тысяч) рублей.

После проведения Сторонами зачета взаимных однородных требований по настоящему акту остаток задолженности Стороны 1 перед Стороной 2 по состоянию на «18» *Май* 2022 г. составляет 2 100 000 (два миллиона сто тысяч рублей) руб.

Сторона 2: ООО «АТЛАНТА» ОГРН 1195476012280, ИНН 5404085471, КПП 540401001
Адрес: 630045, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Прокатная, д.74/4
Телефон/факс: +79130187555 Электронная почта: atlantansk2019@gmail.com
Р/с 40702810444050042000 в Сибирский Банк ПАО СБЕРБАНК
К/с 30101810500000000641, БИК 0450004641

От имени покупателя

Директор ООО «Атланта»



Коровин А. В.

Сторона 1: Тунина Дина Константиновна
Паспорт 5020 152567, выдан 540-031 ГУ МВД РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, 25.08.2020, Дата рождения 10.11.1978 Зарегистрирована: 630511, Новосибирская обл., Новосибирский район, с/с Криводановский, ДНП Усадьба Марьино ул. Рябиновая, д.6
Телефон/факс: +79137708152 Электронная почта: tunina@inbox.ru

От имени продавца

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Тунина Д.К.', written over a horizontal line.

Тунина Д.К.

Филиал федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 12.01.2023, поступившего на рассмотрение 12.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 3
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-4821431	
Кадастровый номер: 54:19:012602:1765	
Номер кадастрового квартала:	54:19:012602
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	обл. Новосибирская, Новосибирский район, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Славянка"
Площадь, м2:	226 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	129547.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Воробей Алексей Николаевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

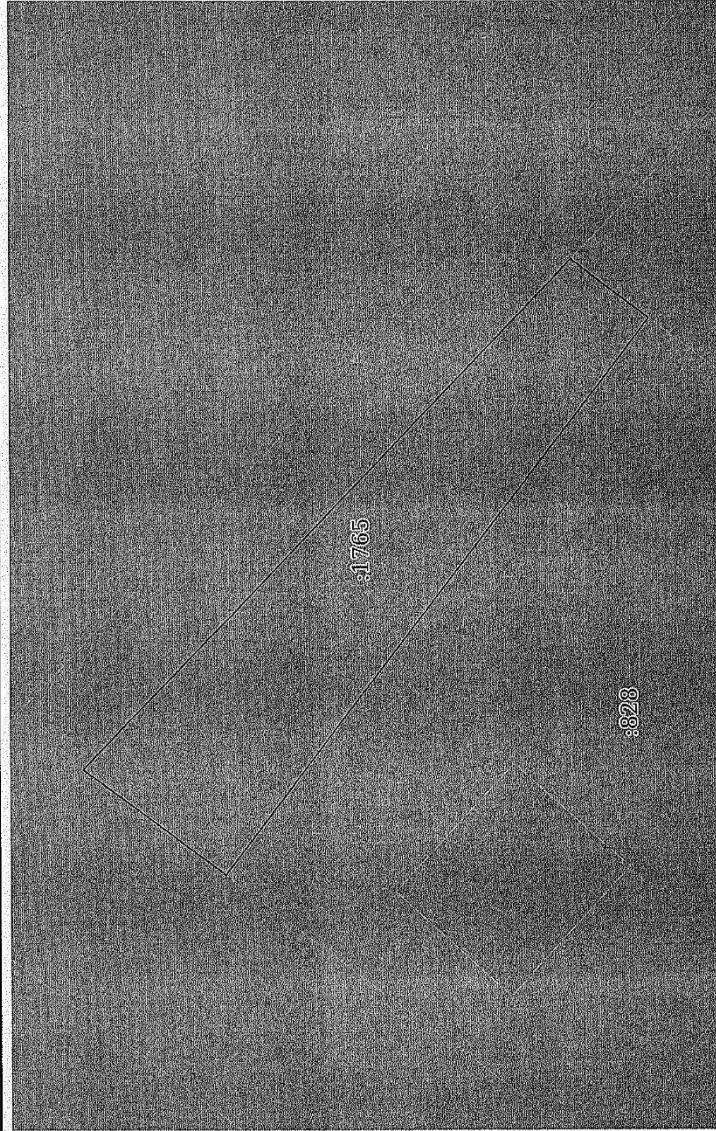
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-4821431	
Кадастровый номер: 54:19:012602:1765	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тунина Дина Константиновна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:19:012602:1765-54/001/2019-2 09.10.2019 16:38:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-4821431		
Кадастровый номер: 54:19:012602:1765		
План (чертеж, схема) земельного участка		



Масштаб 1:300	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

8.2. Рыночная информация

Аналог №1.


Источник информации: https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._snt_dnp_4152115787

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._snt_dnp_4152115787

Публичная кадастр...

Участок 4,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 300 000 ₽

288 889 ₽ за сотку
В ипотеку от 51 784 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 901 467-60-04

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Планета Недвижимости"
Агентство
На Авито с декабря 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Виктор

Об участке

Площадь: 4,5 сот. Расстояние до центра города: 9 км

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._snt_dnp_4152115787

Публичная кадастр...

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка, 21-й пер. Генералиссимуса И.В. Сталина

[Показать карту](#)

Описание

Славянка. Участок на 21 переулке.
В стоимость входит электроэнергия.
Газ по участку, в стоимость не входит.
Городская вода, в стоимость не входит. Альтернатива городской воде, скважина на 8-10 метров.
Дополнительно оплачиваются услуги, по оформлению объекта недвижимости.

1 300 000 ₽

288 889 ₽ за сотку
В ипотеку от 51 784 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 901 467-60-04

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Аналог №2.


Источник информации: https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._snt_dnp_3985535503

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._snt_dnp_3985535503

Публичная кадастр...

Участок 4,2 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 130 000 ₽
~~1 150 000 ₽~~
269 048 ₽ за сотку
В ипотеку от 49 737 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 738-28-81

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 4.2 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Станислав
Частное лицо
На Авито с апреля 2022
[Документы проверены](#)

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._snt_dnp_3985535503

Публичная кадастр...

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное товарищество Славянка [Показать карту](#)

Описание

Продам участок на первой улице днт Славянка (перед Марусино)
1 пер Сталина 2/3 угловой
100м от асфальта
Свет оплачен
Газ по границе оплачен 150000₽,
Градостроительный план получен
Есть возможность подключить центральный водопровод
В днт все живут, автобусная остановка 200м
Ходит школьный автобус
Есть продуктовый магазин
Чистый карьер 500м искупаться

1 130 000 ₽
~~1 150 000 ₽~~
269 048 ₽ за сотку
В ипотеку от 49 737 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 738-28-81

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Аналог №3.





Источник информации: https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4152012519

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4152012519

Публичная кадастр...

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



2 500 000 ₽
208 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 66 236 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 912 071-28-73

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Новосибирск Продажа
Агентство
На Авито с сентября 2016 🏆
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Пензина Ольга Сергеевна

Об участке

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

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4152012519

Публичная кадастр...

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Кудряшовский сельсовет, дачное некоммерческое партнёрство Тихая Заводь, Южная ул. [Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 12 соток в ДНП Тихая Заводь – Кудряши. Ищете идеальное место для строительства загородного дома? Вашему вниманию предлагается замечательный земельный участок площадью 12 соток в престижном коттеджном поселке Тихая Заводь.

Преимущества участка:
Площадь: 12 соток – идеальное пространство для воплощения ваших идей (дом, баня, беседка, сад).
Коммуникации: центральное водоснабжение, электричество, газ – все в границах участка.
Расположение: всего 12 км от центра города (20-30 минут езды до пл. Ленина и пл. Маркса).
Подъезд: асфальтированная дорога до самого участка.
Инфраструктура и окружающая природа:
Протока реки Обь: проходит рядом с участком, создавая уникальные условия для отдыха и наслаждения природой.
Река и пляжи: в обществе река Обь с песчаным пляжем, а также озера Глухое и Кривое – идеальное место для прогулок и отдыха на свежем воздухе.
Удобства и инфраструктура поселка:
Благоустройство: ухоженные аллеи, пешеходные зоны, детские спортивные площадки.

2 500 000 ₽
208 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 66 236 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 912 071-28-73

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Новосибирск Продажа
Агентство
На Авито с сентября 2016 🏆

Магазины и услуги: на территории коттеджного поселка имеются магазины и все необходимые услуги.

Образование: детский сад и школа в 1 км от участка, школьный автобус ежедневно ездит в поселок Кудряшовский.

Транспорт: удобная транспортная доступность, 20 минут езды от метро Карла-Маркса и пл. Ленина.

Дополнительные преимущества:

Близость к природе: отсутствие городского шума, чистый воздух и живописные пейзажи.

Низкие тарифы: сельские тарифы и налоги, выгодные условия для проживания.

Сообщество: порядочные и состоятельные соседи, безопасная и дружелюбная атмосфера.

Ипотека: подходит под ипотеку, документы готовы к продаже.

Не упустите возможность стать владельцем отличного земельного участка в Тихой Заводе. Звоните и записывайтесь на просмотр, чтобы лично оценить все преимущества этого предложения. Ваш будущий дом мечты ждет вас! Номер в базе: 10827376. Район: Тихая заводь ДНП.

Из-за переадресации звонков соединение может занимать до 30 секунд, пожалуйста, дождитесь моего ответа.

2 500 000 ₽

208 333 ₽ за сотку

В ипотеку от 66 236 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 912 071-28-73

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

8.3. Другая информация

Отсутствует.

8.4. Заключение специальных экспертиз

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

8.5. Прочие документы

Отсутствуют.

8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе

1. Полис страхования ответственности юридического лица.
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
3. Диплом о профессиональной переподготовке.
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.
5. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации.

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-722-165467/23 от 16 ноября 2023 г.

г. Новосибирск, Россия
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
2. СТРАХОВЩИК:
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

1.1. ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
Юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д.122, оф.230
ИНН: 5403043795
E-mail: ИЭК «Бизнес Советник» - info@bsk.bk.ru
Тел.: +7(913)-734-53-00

2.1. Страховое общество акционерного общества «Ингосстрах»
115037, г. Москва, ул. Прохладная, д.12, стр.2
ИНН: 7706042793
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области
Юридический адрес: пр-кт Красный, д.11, корп.2
E-mail: nsk@ingosstrakh.ru, info@bsk.bk.ru
Тел.: 8333202530
Линейка Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3.1. С «23» ноября 2023 г. по «22» ноября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей)

4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 9 600,00 (девять тысяч шестьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» ноября 2023 г.


5.2. При исчислении страховой премии в срок, устанавливаемый в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, наступившей в срок, устанавливаемый в п.5.1. настоящего Договора как дата либо правдивых сведений для его стороны.

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (ошибками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «23» ноября 2023 г.

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности Страхователя от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Настоящие условия Договора, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вносилых Правил ему разъяснены и понятны.

8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности на юридические лица за применение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценочных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непреднамеренных расходов Страхователя. Под такими непреднамеренными расходами понимаются согласованные со Страхователем расходы на защиту, которые Страхователь понесет или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

Страхователь: 

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателя (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правила страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков (по решению суда), так и уведомление Страхователя о том, что претензия/заявление/заявка, уведомления его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) приняты к рассмотрению/убытков имущественных интересов Третьих лиц.

9.4. Страховый случай также является возникновением у Страхователя расходов на защиту при введении дел в суды общей юрисдикции и арбитражных судов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заверщик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (ошибками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.д. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы Страхователя по исполнению письменных указаний Страхователя или с его согласия произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страхователя или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязательство Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по любой из форм:

11.4. Формы выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Ретродом лицами вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13.1. Все изменения и условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданско-правовой ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
От Страхователя:
Начальник отдела страхования – ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области
Договор № 433-722-165467/23 от 16.01.2023 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Начальник отдела страхования – ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области
Договор № 433-722-165467/23 от 16.01.2023 г.

2

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Новосибирск

1.1. **РУДЕНКО СЕРГЕЙ КОНСТАНТИНОВИЧ**
 Паспортные данные: Паспорт 1 гражданский РФ серии 50 11 №0238017 выдан 26.03.2012 г.
 Адрес регистрации: 630001 г. Новосибирск, ул. Суварина, д.76, корп.1, кв.66
 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
 Россия, 115135, Москва, ул. Петшица, 12 стр.2.
 ИНН: 7705041719
 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области
 630007 г. Новосибирск, пр-т Красный, д.11, корп.2

3.1. С «28» ноября 2013 г. по «28» ноября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительное предпочтение (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, заключенном Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
 3.3. Реферативный период по настоящему Договору устанавливается, на указанный день, когда Страхователь передает бухгалтерские отчеты за отчетный период.
 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
 4.2. Страховая сумма и отдельные Расходы на уплату (в соответствии с п.2.2. настоящего Договора) устанавливаются в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
 4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5.1. 3 300,00 (три тысячи триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» декабря 2013 г.
 При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
 Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписавшая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получила эти Правила страхования, ознакомилась с ними и обязуется выполнять.

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются все денежные средства, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения условий залогового, заложенного договор на проведение оценки, и (или) иных третьих лиц.
 7.2. Объектом страхования также являются все прочие имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию Расхода на осуществление интереса Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию Расхода на уплату.

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитража Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий.

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. настоящего Договора.
 9.2. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено по телефону, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено по телефону, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

11.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено по телефону, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено по телефону, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено по телефону, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

14.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено по телефону, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **РУДЕНКО С. К.**
 От Страхователя:



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Руденко
Сергей Константинович**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

080100 Экономика

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

Бакалавр

Протокол № 40 от « 24 » июня 2014 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Руководитель образовательной
организации

Н.Л. Казначеева
Н.В. Фалейкина

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное (частное) образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Сибирская академия финансов и банковского дела»
г. Новосибирск

**ДИПЛОМ
БАКАЛАВРА**

135405 0016897

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
574
Дата выдачи
30 июня 2014 года

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» г Новосибирск	Настоящий диплом свидетельствует о том, что Руденко Сергей Константинович освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки 38.04.01 ЭКОНОМИКА и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию. Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация МАГИСТР Протокол № 06 от « 22 » марта 2019 г. Председатель Государственной экзаменационной комиссии  Зельцер М.Б. Руководитель организации, осуществляющей образовательную деятельность  Новиков А.В. 
ДИПЛОМ МАГИСТРА 105424 4345564 ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ Регистрационный номер 60433 Дата выдачи 27 марта 2019 года	

Диплом является документом о профессиональной переподготовке Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности Регистрационный номер 123	ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ 54 АЕ 000159 Настоящий диплом выдан РУДЕНКО СЕРГЕЮ КОНСТАНТИНОВИЧУ в том, что он(а) с « 23 сентября 2014 г. по « 29 » апреля 2015 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» (НОУ ВПО САФБД) по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Аттестационная комиссия решением от « 29 » апреля 2015 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) РУДЕНКО СЕРГЕЯ КОНСТАНТИНОВИЧА на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценочной деятельности  Ректор (директор)  Город Новосибирск год 2015
--	---



Независимая Экспертная Компания
Бизнес Советник

Пронумеровано и прошнуровано

92 (Девяносто две) страницы
«18» сентября 2024 г.

Генеральный директор

А.В. Крутых

