



TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Адрес: г. Новосибирск,
ул. Советская, д. 23 оф. 37
Тел.: (383) 381-92-13
fpg-tasador.ru

- оценка собственности;
- бизнес планирование;
- финансовый анализ;
- оценка инвестиционных проектов;
- маркетинговые исследования.

Утверждаю
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Финансово-производственная группа
«ТАСАДОР»
Арсенчук Е.С.



27 января 2025 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ Tsr 014(737)/2025-p

Объект оценки:

Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ "СИБИРЯК", ул. Тихая, 74

Дата оценки:

24.01.2025 г.

Заказчик:

Инкижинов Борис Николаевич, 15.06.1973 г.р.

г. Новосибирск, 2025 г.

Сопроводительное письмо
Инкижинову Б.Н.

Уважаемый Борис Николаевич!

Согласно Договору № 014(737)/2025-р от 24.01.2025г. специалистом Общества с ограниченной ответственностью «Финансово-производственная группа «ТАСАДОР» произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки является: – Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74.

В данном отчете производится Определение **рыночной стоимости** объекта оценки **в предпосылке о его наиболее эффективном использовании.**

Целью оценки является **предполагаемое использование** - для осуществления юридически значимых действий и совершения сделок купли-продажи.

Оценка имущества произведена по состоянию на 24.01.2025г., и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона:

- Федеральный закон - ФЗ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положений методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

- ФСО I/2022, ФСО II/2022, ФСО III/2022, ФСО IV/2022, ФСО V/2022, ФСО VI/2022 - федеральные стандарты оценки, утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившие в силу с 07.11.2022;
- ФСО №7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»: Требования к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества – СТО АРМО 1.01-2008.

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

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества – Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74, по состоянию на 24.01.2025г. составляет (НДС не предусмотрен):

640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей 00 коп.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы,
пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.(383) 381-92-13

Спасибо за сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ФПГ «ТАСАДОР»
27.01.2025г.



Е.С. Арсенчук

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	5
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	8
1.6. Основные факты и выводы	8
1.7. Права, учитываемые при проведении оценки объекта оценки.....	9
1.8. База оценки. Обоснование применения	9
1.9. Основные понятия и термины, используемые при оценке	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
2.2. Сведения об имущественных правах.....	12
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	12
2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки	12
2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	14
2.6. Информация о фактическом (текущем) использовании объекта оценки	14
2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	14
3.2. Анализ рынка земельных участков в г. Новосибирск и Октябрьском районе г. Новосибирска.....	21
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	24
7. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	25
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	31
9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.....	32
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	32
11. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	33
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	34
Приложение 1. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	35
Приложение 2. Копии источников информации.....	39
Приложение 3. Копии документов оценщика	43

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Задание на оценку**

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки приведено в таблице №1.1.1.

Таблица № 1.1.1.

Задание на оценку	
Наименование	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74. Право собственности.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Составных частей не выявлено
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из его частей	Запрещение регистрации, № 54:35:071645:328-54/163/2022-17 от 31.01.2022.
Цель оценки	Предполагаемое использование результатов оценки: для осуществления юридически значимых действий и совершения сделок купли-продажи.
Соответствие требованиям законодательства РФ	Оценка производится в соответствии с требованиями Федерального закона: Федеральный закон - ФЗ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положений методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, указанных в п. 1.2. Отчета об оценке
Вид и предпосылки стоимости	Определение рыночной стоимости объекта оценки в предпосылке о его наиболее эффективном использовании . 1) Предполагается сделка с объектом оценки; 2) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – Дата актуальной информации по объекту оценки.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Определение вида стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (согласно ФЗ-135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.
Дата оценки	24.01.2025г.
Дата осмотра	Осмотр оценщиком земельного участка не производился (Заказчиком не предоставлен доступ к объекту оценки), в связи с этим оценка производилась с учетом следующих допущений и ограничений, связанных с не проведением осмотра: - По данным Заказчика рельеф участка без существенного уклона, участок подтапливается, не обрабатывается (зарос кустарником); - на земельном участке отсутствуют какие-либо постройки.
Срок проведения оценки	24.01.2025г. – 27.01.2025г.
Специальные допущения и ограничения оценки	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Форма Отчета	Отчет об оценке выполняется на бумажном носителе



Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет не может быть документом доказательного значения для совершения иных сделок с объектом оценки, кроме прописанных в цели оценки. Отчет, или его части, не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Заключительные условия	Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему отчету действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Реквизиты сторон предусмотрены договором
Указание возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки	Не требуется. Границы не приводятся.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Нормативной базой оценки является: Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При проведении оценки объекта оценки использованы следующие стандарты оценки:

- ФСО I/2022 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО II/2022 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО III/2022 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО IV/2022 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО V/2022 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО VI/2022 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО №7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»: Требования к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества – СТО АРМО 1.01-2008;

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете;
- Оценщик не проводил технической экспертизы объекта оценки с применением соответствующих средств инструментального контроля. Техническое состояние объекта оценки установлено посредством визуального осмотра и информации, полученной от представителя заказчика. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы документы, заверенные Заказчиком на дату заключения договора на оценку, а также в процессе оценки.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Специальные допущения отсутствуют.

Ограничения в отношении источников информации и объема исследования

- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет



ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.

- 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 пользователь сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке, что 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. Во исполнение требований п. 8 ФСО-VI в отчете представлены скриншоты интернет-страниц, использованных в качестве источников информации по всем ценообразующим параметрам.

Прочие ограничительные условия

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.

- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Для целей настоящей оценки права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

- Невозможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Кодексом этики профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными пунктами договора, на основании которого делается данная оценка.

- Копии документов по объекту оценки предоставлены Заказчиком в бумажном виде в виде копий соответствующих документов. Предоставленные копии документов в бумажном виде хранятся в Архиве Оценщика. В Отчете представлен сканированный вид копий документов, а также самих документов, предоставленных Заказчиком в оригинале. Оценщик исходит из того, что вся предоставленная документация достоверна и заслуживает доверия, какие-либо экспертизы (в том числе правового, инструментального характера) в рамках оценки не предусмотрены. В ином случае, итоговая рыночная стоимость объекта оценки может измениться.

- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки представлена без учета налога на добавленную стоимость, в связи с тем, что на территории РФ в соответствии со ст. 149 НК РФ реализация земельных участков не облагается НДС.

- Расчеты производились с использованием программного продукта Microsoft Office 2019, с учетом точности как на экране.

- Осмотр оценщиком земельного участка не производился (Заказчиком не предоставлен доступ к объекту оценки), в связи с этим оценка производилась с учетом следующих допущений и ограничений, связанных с не проведением осмотра:

- По данным Заказчика рельеф участка без существенного уклона, участок подтапливается, не обрабатывается (зарос кустарником);

- на земельном участке отсутствуют какие-либо постройки.

- Иные допущения отсутствуют.

**1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике****Таблица № 1.4.1.**

Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

Сведения о заказчике оценки	
Фамилия, имя, отчество	Инкижинов Борис Николаевич, 15.06.1973 г.р. (паспортные данные находятся в архиве Оценщика - являются конфиденциальной непубличной информацией).
Сведения об оценщике	
Сведения об оценщиках, участвующих в выполнении Отчета	
ФИО оценщика	Мошаров Андрей Валериевич
Почтовый адрес Оценщика/контактный телефон Оценщика/адрес электронной почты	630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 23, офис 37 Тел.: (383) 381-92-13 fpg-tasador@mail.ru, fpg-tasador.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки», включен в реестр членов 30.11.2007г., регистрационный номер 615. Выписка из реестра СПО № 14-08/24 от 06.08.2024г. Адрес НП СПО АРМО: 125040, Москва, ул. 1-я Ямского поля, д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, оф.209/ Контактный телефон: +7(495) 221-04-25
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский Государственный Технический Университет им. И.И.Ползунова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 460304 от 19 июня 2003г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». № 039685-1 от 24.06.2024г. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 24.06.2024г. № 355. Срок действия до 24.06.2027г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная Ответственность Оценщика застрахована в Страховом акционерном обществе «ВСК» (страховой полис № 24210B400F003 страхования гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 04.04.2024г., на срок страхования с 04.04.2024г. по 03.04.2025г.). Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год
Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-производственная группа «ТАСАДОР»
Основной государственный регистрационный номер, дата регистрации	1115476088386, дата регистрации 01.08.2011 года
Местонахождение	Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 23 Почтовый адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 23, оф. 37
Адрес в Интернете, электронная почта Оценщика, контактный телефон/факс	Тел.: (383) 381-92-13 fpg-tasador@mail.ru, fpg-tasador.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Профессиональная ответственность ООО «ФПГ «ТАСАДОР», с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 5691R/776/50030/24 обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности на срок страхования с 25.08.2024 г. по 24.08.2025 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	В соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» требование о независимости выполнено

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

Таблица № 1.5.1.

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

Наименование организации/ФИО специалиста	Организации и специалисты при проведении оценки и составлении данного отчета не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	---
Степень участия привлекаемых специалистов	---
Обоснование необходимости привлечения	---

1.6. Основные факты и выводы

Таблица № 1.6.1.

Основания для проведения оценки и порядковый номер отчета

Основание для проведения оценки	
Основание для проведения оценки	Договор № 014(737)/2025-р на оказание услуг по оценке имущества от 24.01.2025г., заключенный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации
Порядковый номер отчета	№ Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.

Таблица № 1.6.2.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Объект оценки	Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74
Состав объекта оценки	Нет составляющих объекта оценки
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из его частей	Запрещение регистрации, № 54:35:071645:328-54/163/2022-17 от 31.01.2022.
Правообладатель	Инкижинов Борис Николаевич, 15.06.1973 г.р.
Кадастровый номер	54:35:071645:328
Кадастровая стоимость, руб.	357 824,94 руб.

В таблице № 1.6.3. содержатся результаты оценки объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, а также итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица № 1.6.3.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость, полученная при применении затратного подхода (НДС не предусмотрен)	Не применялся
Рыночная стоимость, полученная при применении сравнительного подхода (НДС не предусмотрен)	640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей 00 коп.
Рыночная стоимость, полученная при применении доходного подхода (НДС не предусмотрен)	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (НДС не предусмотрен)	640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей 00 коп.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.
- настоящий Отчёт, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости), может использоваться только Заказчиком, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не яв-



ляется гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете;

- настоящий Отчёт, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

1.7. Права, учитываемые при проведении оценки объекта оценки

Согласно законодательству РФ, существуют следующие права владения, пользования и распоряжения имуществом:

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – право владения и/или пользования имуществом на основании определенного договора аренды.

Кроме права собственности, обладатель, которого имеет неограниченные возможности в управлении вещью (за исключением случаев, когда полномочия собственника ограничены законом), существуют иные вещные права, которые можно назвать ограниченными. Они предоставляют ограниченный комплекс прав в отношении имущества. Чаще всего это выражается в невозможности определять юридическую судьбу вещи (распоряжаться ею). К таким правам в частности относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

В данном случае на объект оценки оформлено право собственности.

1.8. База оценки. Обоснование применения

В соответствии с заданием на оценку целью настоящей оценки является определение **рыночной стоимости** объекта оценки **в предпосылке о его текущем использовании для совершения юридически значимых действий и совершения сделок купли-продажи.**

Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени. В случае если оцениваемый объект может быть реализован на открытом рынке как самостоятельный, без каких-либо дополнительных условий, за базу оценки принимается рыночная стоимость.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается 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.

1.9. Основные понятия и термины, используемые при оценке

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г.;
- Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I/2022-VI/2022,7/2014;
- Справочная и учебная литература.

Основная терминология, используемая при оценке объектов недвижимости.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономическое устаревание имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При оценке объекта оценки использованы данные документов и информации, перечень которых приведен ниже.



Таблица № 2.1.1.

Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, предоставленных Заказчиком оценки, а также документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование документа (предоставлены оригиналы или копии)
1	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости. Заявление №4063094116. Данные актуальны на 07.04.2024.
2	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online. Информация с сайта: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

2.2. Сведения об имущественных правах

В соответствии с предоставленной документацией (п. 2.1.) и принятым в процессе оценки допущением (п. 1.3.) на объект оценки оформлено право собственности.

Правообладателем являются Инкижинов Борис Николаевич, 15.06.1973 г.р.

2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

- Запрещение регистрации, № 54:35:071645:328-54/163/2022-17 от 31.01.2022.

2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74.

Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на рис. № 2.4.1 и рис. № 2.4.2.

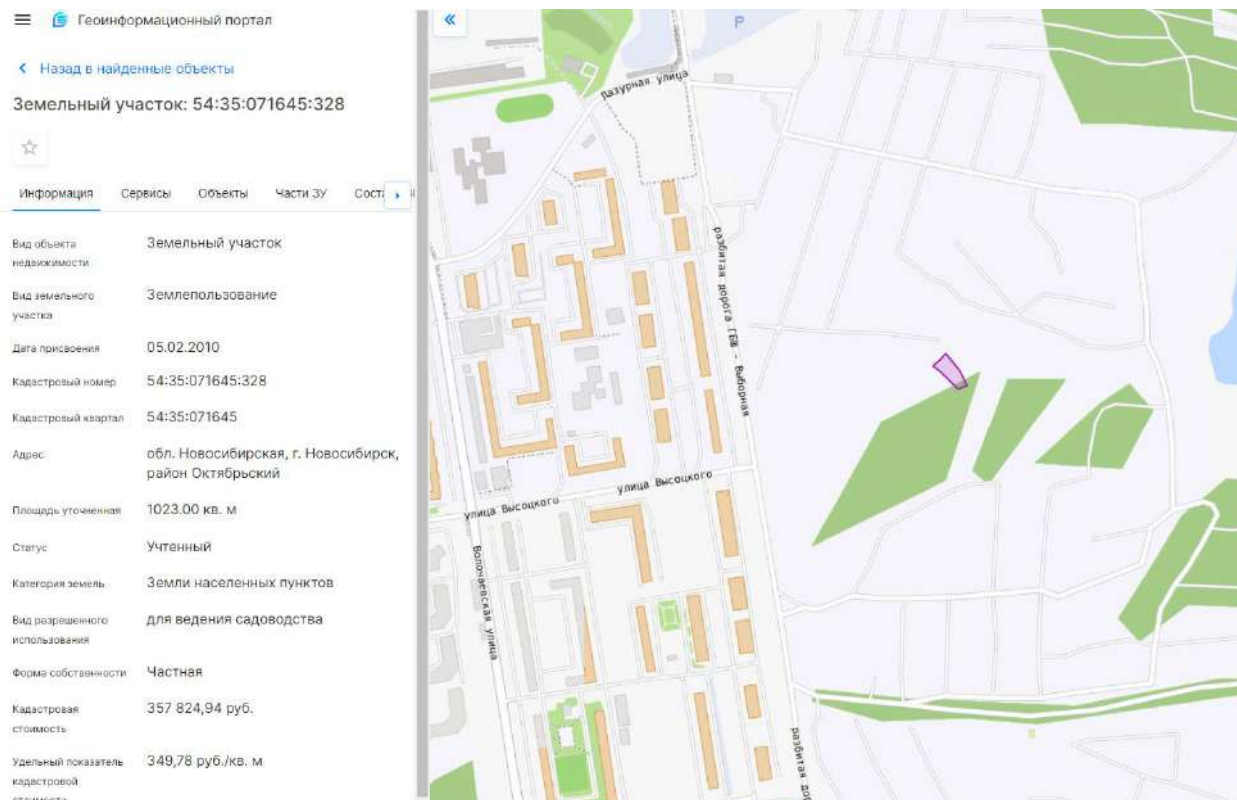


Рис. № 2.4.1. - Фрагмент карты местности (расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте,

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.169578333728282&coordinate_x=9243230.885806717&coordinate_y=7368143.590112787&theme_id=1&is_copy_url=true)

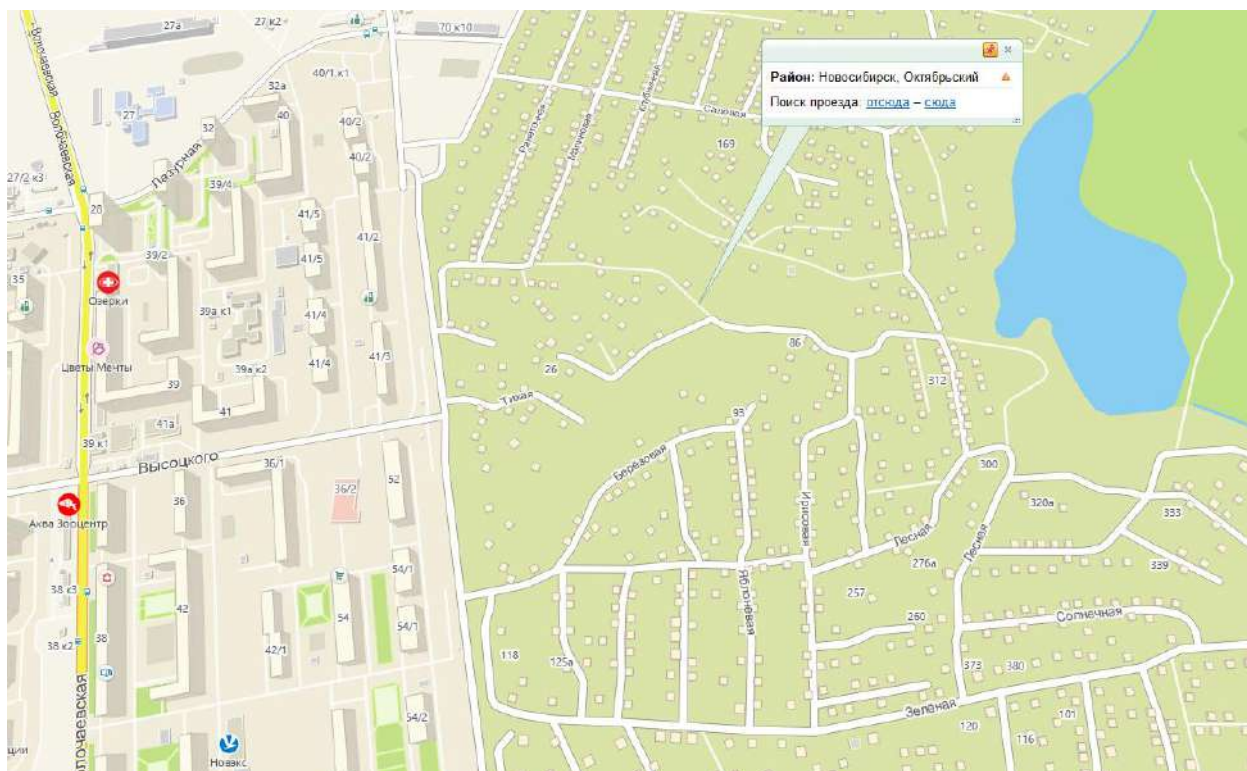


Рис. № 2.4.2. - Фрагмент карты местности (расположение объекта оценки на карте г. Новосибирска) по данным Карты 2Гис

Подробный анализ местоположения объекта оценки, представлен в таблице № 2.4.1.

Таблица № 2.4.1.

Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74
Основной тип застройки	Садовые и дачные дома, на расстоянии 300 метров – многоэтажная жилая застройка.
Наличие инженерной инфраструктуры	Электроснабжение, летний водопровод
Транспортная доступность	На расстоянии 500 м. – остановка общественного транспорта «Вещевой рынок Гусинобродский (Новосибирск)».
Объекты социальной инфраструктуры в окружении объекта оценки	В радиусе 1 км. - объекты социальной инфраструктуры.
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Уровень активности сектора рынка объекта оценки	Средняя активность рынка продаж садовых участков

Описание объекта оценки

Краткое описание основных количественных и качественных характеристик объекта оценки составлено на основании данных Заказчика, документации, предоставленной Заказчиком, и представлено в таблице № 2.4.2.

Таблица № 2.4.2.

Описание объекта оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Кадастровый номер земельного участка	54:35:071645:328
Кадастровая стоимость, руб.	357 824,94 руб.
Площадь земельного участка, кв.м.	1023 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов



Разрешенное использование	Для ведения садоводства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, летний водопровод
Дополнительная информация	Осмотр оценщиком земельного участка не производился (Заказчиком не предоставлен доступ к объекту оценки), в связи с этим оценка производилась с учетом следующих допущений и ограничений, связанных с не проведением осмотра: - По данным Заказчика рельеф участка без существенного уклона, участок подтапливается, не обрабатывается (зарос кустарником); - на земельном участке отсутствуют какие-либо постройки.

2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Учитывая тот факт, что объектом оценки является земельный участок, он не обладает признаками физического износа, так как срок эксплуатации земли не ограничен.

Функциональное устаревание представляет потерю стоимости объектов в результате несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки.

Оцениваемый земельный участок и его использование соответствует всем предъявляемым требованиям к такому роду объектам, на основании этого Оценщик сделал вывод, что каждый исследуемый земельный участок функциональным устареванием не обладает.

Учитывая местоположение объектов исследования, социально-экономическое положение Новосибирской области, Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки не обладает экономическим устареванием.

2.6. Информация о фактическом (текущем) использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемый земельный участок используется для садоводства.

2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристики, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не установлено.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Макроэкономический обзор Российской Федерации за ноябрь 2024 года

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в ноябре 2024 года.

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в октябре 2024 года составил 3,2%, также, как и месяцем ранее (по уточненной оценке). При этом по итогам января-октября 2024 года, по предварительной оценке, ВВП вырос на 4,1%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в октябре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 4,8% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,2% в сентябре. По итогам января-октября 2024 года промпроизводство выросло на 4,4%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**

bf.arsagera.ru



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в октябре «Добыча полезных ископаемых» ускорила снижение до 2% после 1,8% в сентябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 9,6% после увеличения на 6,6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска замедлился до 1% после увеличения на 1,7% в сентябре. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска на 3,1% месяцем ранее замедлилось до 1,4% в октябре.

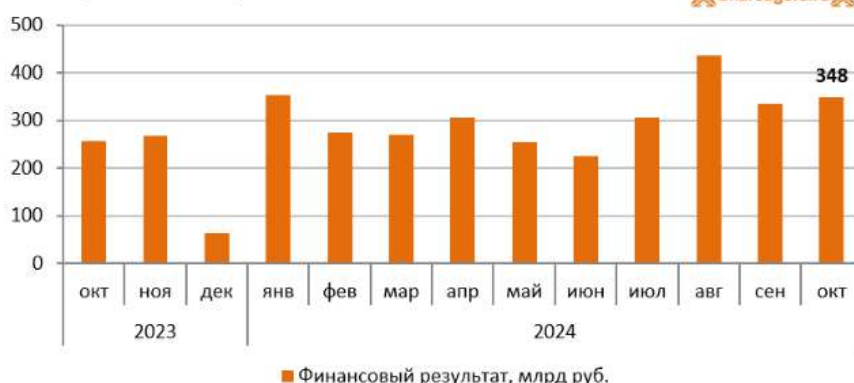
Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Июнь'24	-2,3	+5,7	+4,1	+6,4
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
Август'24	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Сентябрь'24	-1,8	+6,6	+1,7	-3,1
Октябрь'24	-2,0	+9,6	+1,0	-1,4
Январь-октябрь'24	-0,7	+8,1	+3,0	+0,4

В конце ноября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2024 года. Этот показатель составил 21,37 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 26,41 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за девять месяцев 2024 года снизилась на 19,1% (за январь-август снижение составляло 5,8%).

Показатель	bf.arsagera.ru	Январь-сентябрь 2024 г.	Справочно: Январь-сентябрь 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+21 368,1	+26 409,6
Доля убыточных предприятий		27,4%	27,0%

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в октябре 2024 года составила 348 млрд руб., что на 3,6% выше результата сентября в 336 млрд руб. Однако стоит отметить, что результат сектора в значительной степени поддержали крупные разовые доходы отдельных банков, без чего прибыль была бы на четверть ниже. При этом прибыль оказалась на 36% выше, чем в октябре 2023 года (256 млрд руб.). По итогам десяти месяцев 2024 года банковский сектор заработал 3,11 трлн руб. по сравнению с 2,92 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**

Банк России в обзоре ключевых тенденций октября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце составил значительные 2,3% (или 1,9 трлн руб.), что оказалось даже выше сентябрьского темпа роста в 2%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, при этом отдельные крупные выдачи инвестиционных кредитов пришлось на нефтехимические компании. Регулятор отмечает, что более трети прироста обеспечили кредиты на финансирование инвестиционных проектов. ЦБ также подчеркивает, что у отдельных компаний растет долговая нагрузка, что несет повышенные риски. Для их ограничения регулятор рассматривает возможность введения макропруденциальных надбавок по кредитам крупным компаниям с высокой долговой нагрузкой. По состоянию на 1 ноября объем корпоративного портфеля составил 86,7 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в октябре темп их прироста замедлился до 0,7% с 0,9% месяцем ранее. При этом объемы выдач ипотеки остались на сопоставимом с сентябрем уровне в 367 млрд руб. (375 млрд руб. месяцем ранее). Основным драйвером оставалась «Семейная ипотека». По состоянию на 1 ноября объем ипотечного портфеля составил 19,9 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным в октябре оно перешло к замедлению на 0,3% после увеличения на 0,7% в сентябре. По состоянию на 1 ноября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,4 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в ноябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста находились в широком диапазоне 0,19%-0,50%. За весь ноябрь рост цен составил 1,43% (в ноябре прошлого года инфляция составила 1,11%) после 0,75% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция ускорилась до 8,88% по сравнению с 8,54% на 1 ноября. По итогам 11 месяцев инфляция составила 8,09%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

bf.arsagera.ru		
Месяц	2024	2023
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%
Ноябрь	1,43%	1,11%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В ноябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 100,7 руб. после 96,2 руб. месяцем ранее. Причем официальный курс доллара ЦБ в ноябре достигал и превышал отметку в 109 руб. Банк России отмечает, что ослабление курса рубля относительно основных иностранных валют в ноябре произошло преимущественно на фоне новых санкций, введенных против российских банков, что потребовало корректировки обслуживания внешнеторговых потоков и привело к росту волатильности на валютном рынке. Так, в ноябре США были введены блокирующие санкции в отношении более чем 50 банков, в том числе Газпромбанка, который являлся уполномоченной кредитной организацией по открытию иностранными покупателями рублевых счетов для оплаты российского газа. Отметим, что в ответ на девальвацию рубля Банк России принял решение о том, что не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках зеркалирования регулярных операций Минфина по бюджетному правилу до конца 2024 года. При этом нужно подчеркнуть, что в среднесрочной перспективе, по мере внедрения и налаживания новых каналов экспортных расчетов, система стабилизируется, и динамика курса валюты начинает определяться фундаментальными факторами.



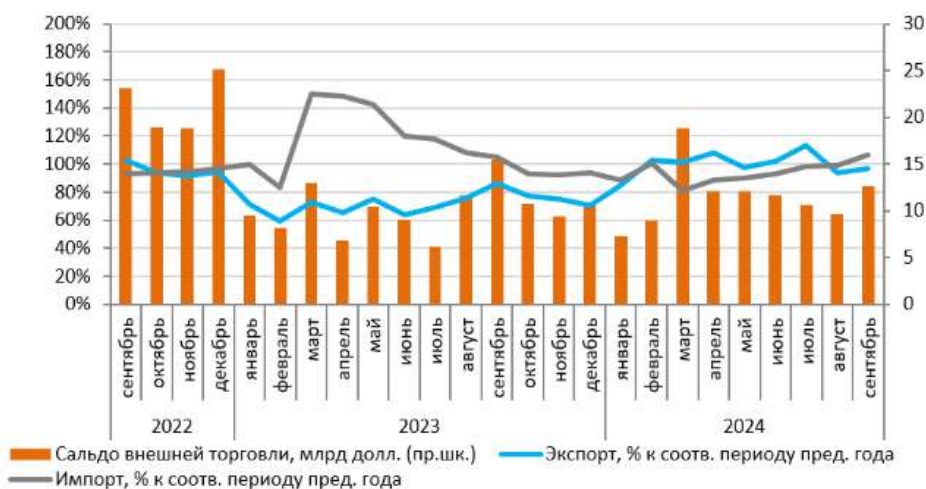
Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7

Таким образом, в долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Отметим, что Банк России в ноябре опубликовал предварительную оценку результатов внешней торговли товарами по итогам января-сентября 2024 года.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт товаров за девять месяцев 2024 года составил \$316,9 млрд, сократившись на 0,3%, в то время как товарный импорт снизился на 6,2% и составил \$213,3 млрд. Сальдо внешней торговли за этот же период на фоне опережающего снижения импорта выросло на 14,7% до \$103,7 млрд. Как можно видеть на графике, помесечная динамика экспорта и импорта в последние месяцы ведет себя достаточно стабильно. При этом ежемесячная величина сальдо внешней торговли с апреля 2024 года находится на уровне, близком к 12 \$млрд, лишь в июле-августе значение показателя опускалось до \$10 млрд на фоне снижения товарного экспорта.

Кроме того, в середине ноября Банк России опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-октября 2024 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь-октябрь 2024 г.	Справочно: Январь-октябрь 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	58,1	44,2	+31,4%
Торговый баланс	115,4	101,1	+14,1%
Баланс услуг	-33,4	-29,2	+14,4%
Баланс первичных и вторичных доходов	-24,0	-17,7	+35,6%
	1.11.24	1.11.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	631,573	576,083	+9,6%

По данным ЦБ, профицит счета текущих операций платежного баланса в январе-октябре 2024 года вырос на 31,4% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$58,1 млрд на фоне расширения профицита торгового баланса, частично компенсированного ростом дефицита баланса услуг и баланса первичных и вторичных доходов. Величина профицита торгового баланса за январь-октябрь увеличилась на 14,1% до \$115,4 млрд. за счет снижения импорта на фоне устойчивых объемов экспорта. Дефицит баланса



услуг увеличился на 14,4% до \$33,4 млрд в основном в результате роста импорта услуг по статье «Поездки». Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо выросло на 35,6% до \$24,0 млрд главным образом за счет снижения сумм исходящих трансфертов.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало ноября на годовом окне вырос на 9,6% до \$631,6 млрд.

Выводы:

- ВВП в октябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 3,2%, аналогичный рост наблюдался и месяцем ранее. При этом по итогам 10 месяцев 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Рост промпроизводства в октябре в годовом выражении ускорился до 4,8% после увеличения на 3,2% месяцем ранее. За 10 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-сентября 2024 года составил 21,37 трлн руб., снизившись на 19,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в сентябре составила 348 млрд руб. после 336 млрд руб. за август. С начала 2024 года кредитные организации заработали 3,11 трлн руб. по сравнению с 2,92 трлн руб. в соответствующий период предыдущего года;
- На потребительском рынке в ноябре 2024 года цены выросли на 1,43% после увеличения на 0,75% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция ускорилась до 8,88% после 8,54% месяцем ранее. За 11 месяцев цены выросли на 8,09%;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2024 года выросло до 100,7 руб. после 96,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 107,7 руб., что было связано преимущественно с очередной партией санкций, введенных против банковского сектора страны и спровоцировавших сложности с расчетами по внешнеторговым операциям;
- По данным ЦБ, экспорт товаров за январь-сентябрь 2024 года составил \$316,9 млрд, сократившись на 0,3%, в то время как товарный импорт снизился на 6,2% и составил \$213,3 млрд. Внешнеторговое сальдо при этом выросло на 14,7% и составило 103,7 млрд;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-октября 2024 года выросло на 31,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года и составило \$58,1 млрд;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 ноября 2024 года на годовом окне вырос на 9,6% до \$631,6 млрд.

*Информация взята с сайта: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-noiabr-2024>

Сведения о Новосибирской области

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков.

Дата образования Новосибирской области – 28 сентября 1938 года.

Административный центр области – город Новосибирск является деловым центром азиатской части России. Здесь находятся представительства всех ведущих министерств Правительства России, штаб-квартиры Ассоциации губернаторов и мэров Сибири, консульства зарубежных стран.

В Новосибирске действуют Сибирская межбанковская валютная биржа, 46 представительств иностранных фирм, действуют 70 банков, включая филиалы, более 100 инвестиционно-финансовых и страховых компаний. Проводятся крупные выставки и торговые ярмарки. Устроителем большинства из них является выставочное общество «Сибирская Ярмарка». В Новосибирске открыт единственный за Уралом Центр Международной Торговли.

Географическая справка. Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша, на востоке примыкает к Салаирскому краю. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Занимает площадь 178,2 тыс. кв. км.

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января: -24,0 °С. Средняя температура июля: +22,0 °С. Область имеет ярко выраженный равнинный рельеф. Природа ее - это тайга и непроходимые болота, тысячи озер и рек, низкогорная тайга и степи. Большое водохранилище - Обское море - пересекает область на протяжении 230 километров. Главные реки - Обь, Омь.

Население. На начало 2010 года численность населения Новосибирской области составила 2649,9 тыс. человек. За год число жителей области выросло на 10 тыс. человек (на 0,4%).



В 2009 г. численный перевес городского населения Новосибирской области над сельским составил 1359,5 тыс. человек. Горожан в 3 раза больше, чем жителей села. Городскими жителями являются 76% населения области, сельскими – 24%.

Наиболее крупные города (число жителей на 1 января 2006г.) Новосибирск - 1,4 млн.человек, Бердск - 91,8 тыс. человек, Искитим - 63,8 тыс. человек, Куйбышев - 48,4 тыс. человек.

Основные природные ресурсы. В Новосибирской области открыты 523 месторождения полезных ископаемых: нефть, свободный газ, конденсат, каменный уголь, торф, золото, бокситы, минеральные строительные материалы, подземные минеральные воды и сапропель. В настоящее время добыча полезных ископаемых ведется на 83 месторождениях.

В целом разведанные запасы нефти составляют около 40 млн. тонн, прогнозные - 113 млн. тонн. Основные запасы угля сосредоточены в трех угленосных районах на востоке области. Производится добыча высококачественных антрацитов (разведанные запасы - 800 млн. тонн, прогнозные около 5 млрд. тонн). Прогнозные ресурсы коксующих и длиннопламенных углей составляют 2720 млн. т.

Крупными ресурсами сырья являются месторождения торфа с суммарными запасами около 1 млрд. тонн и прогнозными более 7 млрд. тонн. Некоторые его виды применимы в медицинской и химической промышленности.

Имеются значительные ресурсы подземных пресных, термальных и минеральных вод для питьевого столового, лечебного и лечебно-столового использования. Из 9,5 тыс. скважин ежедневно извлекается более полумиллиона кубометров воды.

Транспортная инфраструктура. Транспортное обеспечение восточной части страны по многим направлениям осуществляется транспортным комплексом Новосибирской области. По территории области проходит участок транспортного коридора «Запад-Восток» - система автомобильных дорог федерального и межрегионального значения, Транссибирская железнодорожная магистраль. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования - 1530 км.

На территории области находятся 12 аэропортов, из них аэропорт «Толмачево» и «Новосибирск» - федерального значения.

Открыт терминал по переработке крупнотоннажных контейнеров на станции Новосибирск-Восточный. Ведется работа по созданию трех современных логистических центров, один из которых на 10 тысяч кв. м. будет размещен вблизи аэропорта «Толмачево».

Промышленность. Промышленность области представлена предприятиями электроэнергетики, черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительной индустрии, топливной, химической, медицинской, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной, легкой и пищевой промышленности.

Многие предприятия радиоэлектроники, приборостроения, различных машиностроительных производств, авиационной, химической и атомной промышленности - уникальные и единственные в своем роде предприятия и научно-исследовательские институты со своей специфической технологией и высококвалифицированными кадрами. Большинство предприятий входят в военно-промышленный комплекс.

Чёрная металлургия представлена крупным сталеплавильным заводом. В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова, аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива.

Социально-экономическое положение Новосибирской области в январе – июне 2024г.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе – мае 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в мае 2024 года – 102,6%.

Из числа введенных в январе – июне 2024 года зданий 97,3% составляют здания жилого назначения.

В январе – июне 2024 года на территории области сдано 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%).

В январе – июне 2024 года на территории области перевезено 5942,9 тыс. тонн грузов.

В январе – июне 2024 года в структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные, транспортные, бытовые, медицинские и телекоммуникационные услуги. На их долю приходилось 67,8% общего объема услуг.

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%.



Во II квартале 2024 года по сравнению с I кварталом 2024 года индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 102,4% и 101,2%.

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%.

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.

Источник: Территориальный орган ФСГС по Новосибирской области
<https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303/>.

Таблица № 3.1.1.

Основные экономические и социальные показатели Новосибирской области за январь-июнь 2024 года*

	Июнь 2024 г.	Январь – июнь 2024 г.	Индекс физического объема в % к соот- ветствующему пери- оду 2023 г.		Справоч- но: январь – июнь 2023 г. в % к январю – июню 2022 г.
			июнь 2024 г.	январь – июнь 2024 г.	
Индекс промышленного производства	х	х	98,8	104,2	106,8
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	х	х	63,8	85,2	100,4
обрабатывающие производства	х	х	105,4	109,5	110,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	х	х	104,0	97,8	102,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	х	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⁾	72748	69814	118,4	119,6	116,4
номинальная, рублей					
реальная, %	х	х	108,4	110,3	111,7
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ²⁾	0,6	х	х	х	0,9
Индекс потребительских цен ³⁾	х	х	103,6	х	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	х	х	103,9	х	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.

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

Выводы:

Конкурентными преимуществами Новосибирской области являются:

- уникальная по мировым масштабам концентрация научных институтов РАН, РАНХ, РАСХН и отраслевой науки. Развитый комплекс высшего и среднего профессионального образования;
- выгодное экономико-географическое положение в центре России на пересечении важнейших транспортных коммуникаций. Статус центра Сибирского федерального округа;



- диверсифицированная структура экономики;
- развитая структура IT компаний, банков, предприятий малого и среднего бизнеса.

Новосибирская область относится к субъектам федерации с высокой долей в общем объёме промышленного производства России. На территории области нет крупных экспортно-ориентированных сырьевых производств, экономика имеет широко-диверсифицированную структуру с высокой долей обрабатывающих отраслей. Высокая диверсификация производства позволяет говорить о том, что спрос на электроэнергию будет расти постоянными темпами, зависимость его от внешних факторов остаётся невысокой.

Город Новосибирск обладает следующими инвестиционными преимуществами:

- развитая городская инфраструктура;
- промышленные и строительные площадки;
- телекоммуникационные сети;
- жилищный фонд;
- социально-культурные объекты;
- многоплановая интеграция материально-технического и интеллектуального потенциала;
- развитие международного делового партнёрства;
- развитие международных транспортных услуг с транзитной специализацией.

Перспективными направлениями инвестирования в Новосибирской области и г. Новосибирске являются: наука и высокотехнологичное производство; инфраструктура туризма и отдыха; гостиничный бизнес; жилищное строительство; строительство объектов соцкультбыта.

3.2. Анализ рынка земельных участков в г. Новосибирск и Октябрьском районе г. Новосибирска

Цена на земельные участки формируется под влиянием множества факторов: наличие зданий и надворных построек, подземных или наземных источников воды, удаленности от города, наличия или возможности подведения центральных коммуникаций: воды, электричества, теплоснабжения и канализации, а также удобных транспортных подъездов и экологической обстановки на прилегающей территории.

Наиболее важными ценовыми факторами, как правило, являются:

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

Цены на земельные участки в г. Новосибирск и Октябрьском районе г. Новосибирска на графике





Средняя стоимость земельных участков в Октябрьском районе г. Новосибирска (земельные участки под ИЖС и ведение садоводства) составляет 195 900 руб./сотка.

Что касается земельных участков непосредственно для ведения садоводства, то их стоимость предложения варьируется от 50 000 руб./сотка до 230 000 руб./сотка в зависимости от состояния участка, наличия улучшений (постройки, заборы, теплицы и т.д.) и инженерных коммуникаций.

Источник информации: <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#city:oktyabrskiy:prigorod>

Рынок земельных участков в Новосибирской области достаточно развит. Анализ рынка производился на основании данных сайтов по продаже садовых и дачных земельных участков: <https://novosibirsk.cian.ru/> и <https://novosibirsk.domclick.ru/>.

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

На дату оценки по результатам проведения анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также макроэкономических показателей развития города Новосибирск и Новосибирской области, оценщиком не было выявлено иных, кроме описанных ранее, факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования

Геодезические изыскания не проводились, но, по мнению Оценщика, физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможность его застройки.

Законодательно разрешенное использование

Законодательно разрешенным является использование земельного участка для садоводства, другие варианты использования не допустимы.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Учитывая местоположение земельного участка, можно предположить, что выгодным будет использование земельного участка под садоводство.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

Экономически эффективный вариант использования, обеспечивающий максимальный доход на вложенный капитал, определяет максимальную стоимость земельного участка. Окружение участка (садовые и дачные участки), по нашему мнению, определяет и назначение предполагаемых улучшений на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим максимальный доход может принести использование земельного участка для садоводства и дачного строительства.

Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный рельеф. Если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или ликвидировать объекты, в настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.



Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта использования объектов оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных критериях.

Поскольку разрешенное использование (назначение) оцениваемого земельного участка не предполагает коммерческого использования (приносящего доход в долгосрочной перспективе), а также наличия на участке садовых построек, такой анализ для целей настоящего отчета показал, что наиболее эффективное использование объекта является его существующее и разрешенное использование – для садоводства и дачного строительства.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО III, проведение оценки включает в себя ряд этапов, описанных ниже.

Основная задача *первого этапа* в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки производится путем сбора детальной информации, относящейся к объекту оценки. Данные об объекте оценки собираются путем его визуального осмотра Оценщиком и анализа предоставленной Заказчиком информации. Сбор данных об объекте оценки производится по следующим направлениям:

- имущественные права и обременения, связанные с объектом оценки;
- местоположение объекта оценки;
- характеристики объекта оценки, в данном случае включая данные о размерах, наличии и близости инженерных систем и коммуникаций, транспортной доступности и удобстве подъездных путей, близости водоема и леса, а также наличии инфраструктуры;
- информация о текущем использовании объекта оценки.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Проводится анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к оценке объекта оценки, но влияющей на его стоимость. На этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки и используемых при определении его стоимости. Сбор данных производится по следующим направлениям:

- макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки;
- социально-экономическая ситуация в районе расположения объекта оценки;
- состояние рынка объекта оценки, закономерности его изменения и складывающаяся динамика цен на аналогичные объекты;
- прочие ценообразующие факторы, закладываемые в основу результата оценки.

Проводится анализ наиболее эффективного использования. На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики объекта оценки и типичных способов его использования Оценщик делает вывод о его наиболее эффективном использовании.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке (краткое описание принципов подходов представлено в п. 6.1., п. 7.1., п. 8.1. ниже).

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают



различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять из себя не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчёта.

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование возможности применения затратного подхода

В основе затратного подхода лежит определение затрат, необходимых для замещения объекта оценки, с учетом его износа. Данный подход основывается на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, которая требуется для создания аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. В связи с тем, что земельный участок является невозобновляемым объектом применение затратного подхода в чистом виде к оценке его рыночной стоимости невозможно.

В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р (далее по тексту – Методические рекомендации) по определению рыночной стоимости земельных участков элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В данном случае Оценщик считает невозможным применение затратного подхода при определении рыночной стоимости объектов исследования.

Обоснование возможности применения доходного подхода

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода (метода капитализации земельной ренты) основано на земельной ренте, получаемой в процессе эксплуатации земельного участка. Рынок аренды земельных участков носит неразвитый характер. Как показал анализ рынка, присутствуют единичные предложения аренды земельных участков для целей складирования, хранения спецтехники и т.д. При этом такие земельные участки имеют улучшения в виде бетонирования площадки, выравнивание щебенкой, козловые краны и т.п. Таким образом, в предлагаемых вариантах аренды земельных участков величина указанной арендной платы не может быть приравнена к земельной ренте, поскольку содержит в себе часть дохода, приходящегося на указанные улучшения участка. При этом, рыночная стоимость земельного участка с учетом целей и назначения настоящей оценки должна определяться без учета стоимости расположенных на нем улучшений (зданий, сооружений и т.п.), то есть как незастроенного.

Проанализировав имеющуюся информацию об объекте оценки, а также учитывая результаты анализа рынка, к которому относится каждый объект оценки, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения доходного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Обоснование возможности применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах сделок и (или) предложений.

Оценка рыночной стоимости недвижимости осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». В разделе VII указанного стандарта содержится условия применения подходов к оценке, а также описание методов определения рыночной стоимости недвижимости в рамках каждого из подходов. В таблице № 6.1. представлено краткое описание методов оценки рыночной стоимости недвижимости согласно ФСО №7.

Таблица № 6.1

Краткое описание методов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода в соответствии с ФСО №7

Метод		Применение
Качественные методы	Метод экспертных оценок	Оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и/или предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
	Относительный сравнительный анализ	
Количественные методы	Метод корректировок	Каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения



		стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
	Методы регрессионного анализа	Используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, оценщик конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости
Другие методы		---

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Анализ состояния и тенденций развития рынка земельных участков. Выявление земельных участков, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- Сбор и анализ информации по каждому объекту – аналогу;
- Сравнение параметров объекта оценки и параметров объектов-аналогов. Корректировка параметров объектов-аналогов в соответствии с выявленными различиями. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов;
- Определение стоимости оцениваемого объекта.

По результатам анализа рынка установлено, что в продаже имелись земельные участки, аналогичные по назначению использования и характеристикам. Следовательно, применение сравнительного подхода к оценке объектов исследования возможно.

Оценщик проанализировал исходные данные, предоставленные Заказчиком, рыночную информацию об оцениваемых земельных участках и пришел к следующим выводам о возможности использования существующих методов оценки земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Заключение о выборе подхода и метода оценки к определению средней рыночной стоимости объектов исследования

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел возможным использовать только **сравнительный подход**.

7. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к диапазону показателей рыночной стоимости исследуемого объекта.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. Так на рынке земли в качестве единиц сравнения обычно используют цену за 1 га, цену за 1 сотку, цену за 1 кв.м., на рынке земельных участков в качестве единиц сравнения используют показатель «цена за 1 сотку». Оценщиком принято решение в качестве единицы сравнения использовать «цену за 1 кв.м.», как наиболее соответствующую проведению расчетов.

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. С учетом требований ст. 22 ФСО №7, в качестве элементов, подлежащих обязательному учету, были выделены следующие элементы, характерные для земельных участков:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- условия рынка (дата продажи/предложения);



- наличие торга;
- местоположение объекта;
- физические характеристики земельного участка (общая площадь, конфигурация, наличие улучшений и т.п.),
- наличие инженерных коммуникаций и возможность их подведения.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия рынка, условия продажи. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, физические и экономические характеристики объектов.

Для целей расчета рыночного значения рассматриваются и корректируются только отличающие элементы. Прочие элементы исключаются в результате выбора наиболее подходящих по характеристикам объектов аналогов.

Выбор объектов-аналогов

После рассмотрения ситуации на рынке земли Новосибирской области, был проведен анализ аналогичных оцениваемому объектам с целью подбора объектов сравнения. В ходе исследования рассматривались объекты с подобными характеристиками и в аналогичном месте. Использованы данные: информация агентств недвижимости г. Новосибирска, информация с сайтов сети Интернет, а также информация частных лиц.

Описание подобранных объектов – аналогов, а также расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода, представлено в таблице № 7.1.

Таблица №7.1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_snt_dnp_4384708618?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://novosibirsk.domclick.ru/car/sale_lot_2062230984	https://novosibirsk.domclick.ru/car/sale_lot_2060732775	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/303604821/
Контактный телефон		7 909 676-30-61	7 930 502-18-57	АН "Жилфонд"	7 913 063-61-10
Адрес	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ "СИБИРЯК", ул. Тихая, 74	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ "Садовод-Любитель", ул. Лесная	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ "Кристалл", 5-й Центральный проезд	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, НСТ "Ветеран", ул. Логовая	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ "Кристалл"
Общая площадь, м2	1023	480	535	650	550
Цена предложения, руб.		520 000	500 000	550 000	650 000
Цена 1 кв.м. общей площади, руб/м2.		1 083	935	846	1 182
Передаваемые права		право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные



Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, летний водопровод	электроснабжение, летний водопровод	электроснабжение, летний водопровод	электроснабжение, летний водопровод	электроснабжение, летний водопровод
Использование на дату оценки	земли населенных пунктов - для ведения садоводства	земли населенных пунктов - для ведения садоводства	земли населенных пунктов - для ведения садоводства	земли населенных пунктов - для ведения садоводства	земли населенных пунктов - для ведения садоводства
Наличие зарегистрированных улучшений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Рельеф участка, состояние участка	Рельеф участка без существ. уклона, участок подтапливается, не обрабатывается (зарос кустарником)	Рельеф участка - с уклоном, земля обрабатывается, не подтапливается	Рельеф участка без существ. уклона, участок обрабатывается, не подтапливается	Рельеф участка без существ. уклона, участок не обрабатывается, не подтапливается	Рельеф участка - с уклоном, земля обрабатывается, не подтапливается
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м2		1 083	935	846	1 182
Корректировка на условия финансирования		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м2		1 083	935	846	1 182
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м2		1 083	935	846	1 182
Корректировка на цену предложения		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб./м2		921	795	719	1 005
Корректировка на рост цен		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м2		921	795	719	1 005
Корректировка на местоположение		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м2		921	795	719	1 005
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м2		921	795	719	1 005
Корректировка на общую площадь		0,893	0,907	0,934	0,911
Скорректированная цена, руб./м2		822	721	672	916
Корректировка на планировку участка		0,83	0,69	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб./м2		682	497	558	760
Корректировка на вид использования		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м2		682	497	558	760
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена 1 кв. м. общей площади, руб.		624			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		640 000			



При определении величины корректировки, Оценщик отвечает на вопрос: *за какую сумму был бы продан сравнимый объект, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый.*

При расчете стоимости объекта оценки были произведены следующие корректировки:

1. Корректировка на передаваемые права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при праве собственности на недвижимое имущество и земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В нашем случае на все объекты оформлено право собственности, поэтому корректировка отсутствует.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи,
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуются какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы их текущей стоимости денег на дату продажи. Вторым вариантом финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. В данном случае корректировка отсутствует, так как предполагаются расчеты за счет собственных средств.

3. Корректировка на условия продажи. Данная корректировка не проводилась, так как для всех объектов – аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращенного срока продажи.

4. Корректировка на условия рынка (время продажи). Данная корректировка не производилась, так как все объекты экспонируются на момент оценки.

5. Корректировка на возможность торга. Так как цены сделок по продажам недвижимости являются закрытой информацией, в расчетах Оценщиком, в основном, применяются цены предложений с корректировкой на торг. При определении величины корректировки были использованы экспертные значения согласно публикации «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2023г.» (Живаев В.М., член НРО РОО). Оценщиком принята величина скидки на торг для земельных участков – для садоводства в размере (-15%) для цен всех объектов-аналогов.

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	1	15	8
Офисные здания и помещения	1	15	8
Производственно-складские здания и помещения	2	18	10
Земельные участки под коммерческую застройку	3	19	11
Земельные участки под промышленную застройку	2	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	25	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	10	6
Квартиры	1	8	4
Дома	1	11	6

6. Корректировка на общую площадь.

Данная корректировка вводится в случаях, когда площади аналогов значительно отличаются от площади объекта оценки. В данном случае корректировка определялась согласно данным Некоммерческой организации «СтатРиэлт» (<http://statrielt.ru>) - Корректировки земельных участков по состоянию на 01.01.2025г.



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 СтатРиэлт (<http://statrielt.ru/>) 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	0,686	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,24}$
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	0,638	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

7. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

Данная корректировка отсутствует, так как у всех аналогов и у объекта оценки имеется возможность подключения к одинаковым инженерным коммуникациям.

8. Корректировка на наличие улучшений.

Данная корректировка отсутствует, так как у всех аналогов нет зарегистрированных улучшений.

9. Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. В нашем случае корректировка отсутствует, так как все аналоги и объект оценки расположены в одинаковых по привлекательности местах, в одном районе, с одинаковой транспортной доступностью.

10. Корректировка на рельеф участка, состояние участка. Данная корректировка определялась согласно данным Некоммерческой организации «СтатРиэлт» (<http://statrielt.ru/>) - Корректировки земельных участков по состоянию на 01.01.2025г.



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov)

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 пересеченным 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***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Примечание: если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку, а именно **0,83** (для каждого фактора)

11. Корректировка на вид использования. Данная корректировка отсутствует, так как у всех земельных участков категория земель и разрешенное использование: земли населенных пунктов – для садоводства.

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества – Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74, по состоянию на 24.01.2025г., рассчитанная методом сравнения продаж, округленно составляет: **640 000,00 рублей**.



8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Согласно п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации. 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.

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Процедура согласования результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. На данном этапе оценки прежде всего необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов. Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

Рассмотрев традиционные подходы к оценке, а также методы, используемые в их рамках, оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки в данном отчете использовал только сравнительный подход. В связи с этим, весовая доля сравнительного подходов принята за единицу. Расчеты по данному подходу практически не содержат субъективных суждений, опираются на достоверную открытую информацию.

Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки равно стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода и представлено в таблице № 8.1.

Таблица № 8.1.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Итого рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.
Удельный вес	0,00	1,00	0,00	-
Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74	Не применялся, отказ обоснован	640 000,00	Не применялся, отказ обоснован	640 000,00

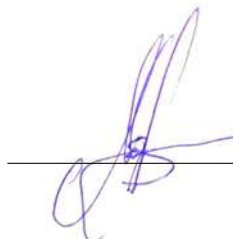


9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества – Земельный участок площадью 1023 кв.м. (Кадастровый номер: 54:35:071645:328), расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский, СНТ «СИБИРЯК», ул. Тихая, 74, по состоянию на 24.01.2025г. составляет (НДС не предусмотрен):

640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей 00 коп.

Оценщик I категории



А.В. Мошаров

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением Оценщик удостоверяет нижеследующее:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов Отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
8. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик I категории



А.В. Мошаров



11. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчета были использованы следующие материалы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями;
- ФСО I/2022 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО II/2022 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО III/2022 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО IV/2022 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО V/2022 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО VI/2022 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО №7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;
- Свод Стандартов Оценки Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (введены Протоколом Правления НП «СРО «НКСО» от 17.09.2007 г., протокол № 4);
- Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. - №2, 2004. - с. 2-15.;
- Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. // Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7;
- Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости: учебник. – М.: ФОРУМ, 2010 г.
- Орлов А. И. Менеджмент: Учебник: Издательство «Изумруд», 2003 г.;
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003 г.;
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – С.-Пб.: Издательство СПбГУ, 1997 г.;
- Федеральная служба государственной статистики: [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.gks.ru>;
- Официальный сайт Администрации Новосибирской области: [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www3.adm.nso.ru>;
- Официальный сайт губернатора и правительства Новосибирской области: [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.nso.ru/>,
- Аналитические данные Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

**12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

Таблица № 14.1

Перечень приложений к Отчету об оценке

Наименование	Номер раздела в Приложениях
Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	1
Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	2
Копии источников информации	3
Копии документов оценщика	3



TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Отчёт об оценке Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.

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

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4063094116

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:35:071645:328

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	54:35:071645
Дата присвоения кадастрового номера	05.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский СНТ "СИБИРЯК", ул. Тихая, 74
Площадь, м²	1023, Уточненная площадь, погрешность 11.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	357824,94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для ведения садоводства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Инжикинов Борис Николаевич



Лист 1 из 6

Данные актуальны на 07.04.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4063094116

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:35:071645:328

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Инжикинов Борис Николаевич, 15.06.1973, РОССИЯ, СНИЛС 014-496-854 66, Паспорт гражданина Российской Федерации 50 08 476561 выдан 30.03.2009 Отдел УФМС России по Новосибирской области в Новосибирском районе Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 54-54-01/182/2010-551, 04.05.2010 Документы-основания: Распоряжение мэрии города Новосибирска 31038-р 20.11.2009 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 28.03.2023 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2023-21 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрета на совершение действий по регистрации 659815946/5431 (45353/23/54031-ИП) выдан 17.03.2023, ОСП по Новосибирскому району Новосибирской области Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют



Лист 2 из 6

Данные актуальны на 07.04.2024



TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Отчёт об оценке Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4063094116

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:35:071645:328
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 28.03.2023 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2023-20 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрета на совершение действий по регистрации Старикова Марина Романовна 659929623/5431 (40321/23/54031-ИП) выдан 20.03.2023, ОСП по Новосибирскому району УФССП России по НСО Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 21.03.2023 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2023-19 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Новосибирскому району Старикова Марина Романовна 659929806/5431 (239507/22/54031-ИП) выдан 20.03.2023, ОСП по Новосибирскому району НСО Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 05.07.2022 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2022-18 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6471aebd1af1ed93d287879f9a4397e
Владелец: Роснефть
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b558f93e3ee4cc3b7f0116495519551
Владелец: Миндарины Россия
Действителен: с 20.03.2021 по 31.08.2025

Лист 3 из 6

Данные актуальны на 07.04.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4063094116

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:35:071645:328
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (51603/22/54031-ИП) 602910082/5431 выдан 04.07.2022, ОСП по Новосибирскому району Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 31.01.2022 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2022-17 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)4819/22/54031-ИП 578394811/5431 выдан 26.01.2022, ОСП по Новосибирскому району Новосибирской области Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 13.01.2022 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2022-16 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 13.01.2022 срок: По срок не определен Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 576006584/5431 выдан 11.01.2022, ОСП по Новосибирскому району НСО Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 22.11.2021



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6471aebd1af1ed93d287879f9a4397e
Владелец: Роснефть
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b558f93e3ee4cc3b7f0116495519551
Владелец: Миндарины Россия
Действителен: с 20.03.2021 по 31.08.2025

Лист 4 из 6

Данные актуальны на 07.04.2024



TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Отчёт об оценке Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4063094116

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:35:071645:328
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2021-15 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.11.2021 срок: по срок не определен Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 161676/21/54031-ИП 568389035/5431 выдан 18.11.2021, ОСП по Новосибирскому району Новосибирской области Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 08.11.2021 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2021-14 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 08.11.2021 срок: по срок не определен Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 566207064/5431 выдан 31.10.2021, ОСП по Новосибирскому району Новосибирской области Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 27.10.2021 Номер государственной регистрации: 54:35:071645:328-54/163/2021-13 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 27.10.2021 срок: по сроку не определен Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (186946/21/54031-ИП) 565190526/5431 выдан 25.10.2021, ОСП по Новосибирскому району обл. Новосибирская Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для



Лист 5 из 6

Данные актуальны на 07.04.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4063094116

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:35:071645:328
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 6 из 6

Данные актуальны на 07.04.2024

Информация с сайта: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>**Сведения об объекте****Земельный участок**

Дата обновления информации: 25.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	54:35:071645:328
Дата присвоения кадастрового номера	05.02.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, район Октябрьский
Площадь, кв.м	1023
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	357824.94
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 54-54-01/182/2010-551 от 04.05.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 54:35:071645:328-54/163/2022-17 от 31.01.2022



TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Отчёт об оценке Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.

Приложение 2. Копии источников информации

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._snt_dnp_4384708618?context=H4sIAAAA AAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



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

Участок 4,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку



520 000 ₽

108 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 14 614 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 909 676-30-61

Написать сообщение

Ответит около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ALI

Частное лицо
На Авито с марта 2022

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4,8 сот.

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, садоводческое
некоммерческое товарищество Садовод-Любитель, Лесная ул.
Гусинобродское шоссе

Скрыть карту

Описание

Земля в очень хорошем месте рядом ист озера в участке есть поливная вода и городская вода также можно подключить зимняя вода до остановки 5 минут ходить пешком маршрутка 19 и 8 троллейбус 7 ходить рядом ист рынок восток дружба Невский радуга и автовокзал можно поменять с авто.цена 520 000 тр до 20 марта патом другая Сена будет.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

520 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

1 056 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков



Альфа-Банк

От 5,9%

От 14 614 ₽



ВТБ

От 6%

От 14 772 ₽



Банк ДОМ.РФ

От 25,1%

От 51 568 ₽

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4384708618 - 5 января в 20:57 - 1692 просмотра (+26 сегодня)

Пожаловаться

520 000 ₽

108 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 14 614 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 909 676-30-61

Написать сообщение

Ответит около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ALI

Частное лицо
На Авито с марта 2022

Подписаться на продавца



TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Отчёт об оценке Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/303604821/>



Подать за 0 ₽



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Cian FREEDOM

Недвижимость в Новосибирске > Продажа > Продажа земельных участков в Новосибирске > Кристалл садовое товарищество > Октябрьский

Обновлено: 21 янв, 13:13 400 просмотров, нет за сегодня, 203 уникальных

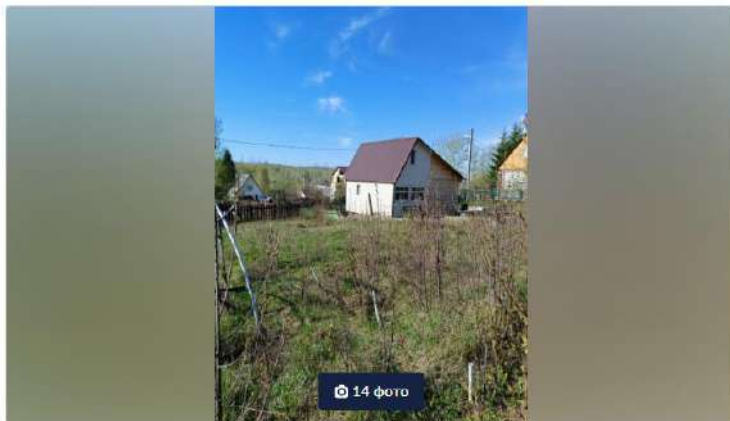
Только на Cian Проверено в Росреестре

Продается участок, 5,5 сот.

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Кристалл садовое товарищество На карте

Золотая Нива Березовая Роща Маршала Покрышкина

Пожаловаться



14 фото



Площадь участка
5,5 сот.

Статус участка
Садоводство

В продаже земельный участок в Октябрьском районе СНТ "Кристалл". Участок расположен в черте города, 20 мин. спокойным шагом от ост."Сквер" Плющихинский ж/м. Территория огорожена, находится под круглосуточной охраной, Есть парковочные места для автомобилей Детская площадка общего пользования, находится возле дома охраны. При въезде в общество стоят мусорные баки для пищевых отходов.

Участок расположен на возвышенности, под небольшим уклоном, что способствует быстрому сходу снега. На участке растут плодово-ягодные культуры: яблони, вишня, калина, крыжовник, малина, клубника. Построек на участке нет.

Проведена городская вода. К участку подведено электричество.

Приглашаем на просмотр, Помощь в получении ипотечного решения.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 630 500

Цена за сотку 118 182 ₽/сот.

+7 913 063-61-10

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НОВОСИБИРСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ
ЦЕНТР
Документы проверены

РИЕЛТОР
Демьян Данилов

КП Freedom Village

Старт продаж! Дом от 9 млн ₽. Собственная

650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 630 500

Цена за сотку 118 182 ₽/сот.

+7 913 063-61-10

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НОВОСИБИРСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ
ЦЕНТР
Документы проверены

РИЕЛТОР
Демьян Данилов

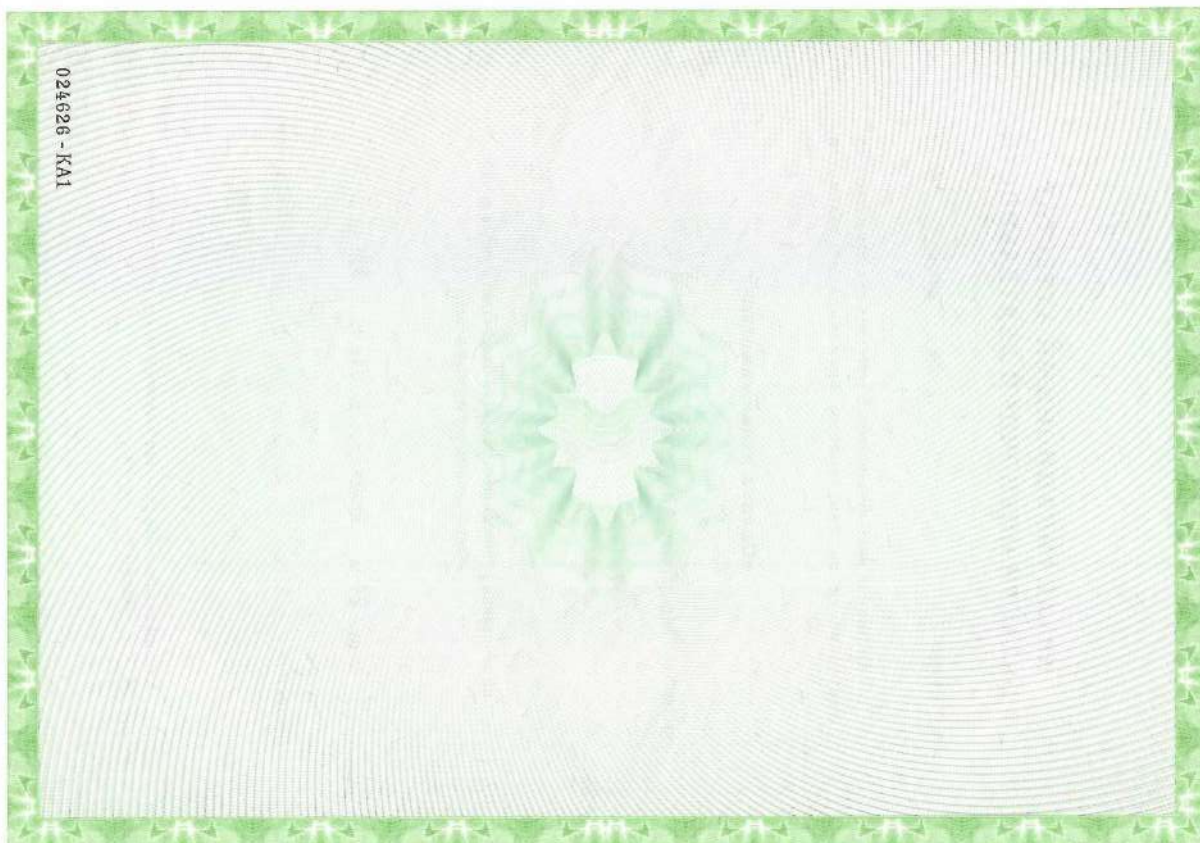
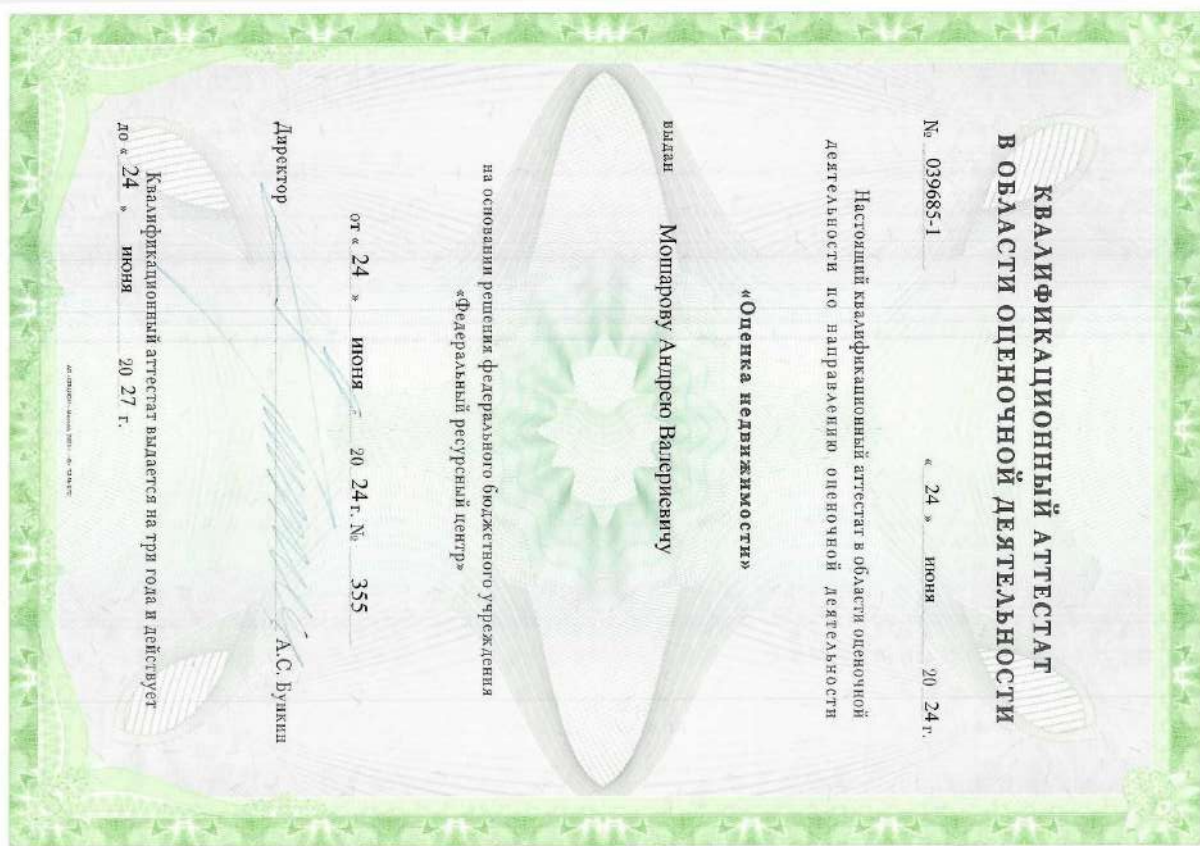


TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Отчёт об оценке Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.

Приложение 3. Копии документов оценщика





ВЫПУСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

06.08.2024 №14-08/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мошарова Андрея Валерьевича

(Ф.И.О. заявителя или иного надлежащего представителя)

о том, что Мошаров Андрей Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.11.2007 г. за регистрационным № 615

(Подпись и печать члена в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(Заявление о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 023479-1 от 02.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 02.07.2024

Номер 039865-1 от 24.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 24.06.2027

Номер 011980-3 от 14.05.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 14.05.2021

Номер 024294-2 от 08.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 08.07.2024

Номер 032116-3 от 03.12.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 03.12.2024

Номер 004844-1 от 15.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 27.06.2027

Номер 039948-2 от 27.06.2024 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 27.06.2027

Номер 009273-2 от 12.04.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 12.04.2021

(Заявление о возобновлении и аттестация в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(Иные информационные материалы, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.08.2024

Дата составления выписки 06.08.2024

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2410В40Р003
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - МОШАРОВ АНДРЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Экспертной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Заказчика деятельности): основная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установившийся наступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Экспертной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
3 000 000 руб. 00 коп. (три миллиона рублей 00 копеек)		4 000 руб. 00 коп. (четыре тысячи рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,134% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ единовременное путем банковского перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее 08^{го} апреля 2024 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА с 08^{го} апреля 2024 г. по 08^{го} апреля 2025 г.

Особенности условий страхования: лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иных расходов Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по договору страхования.

К исполнению Положу применение неопределенности из страхования, застрахованные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховщик не является случай причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке имущественной стоимости объектов реального сектора транспортных средств (капитальной техникой) эксплуатируемых транспортным средством.

Полное страхование не действует на всей территории объектов Российской Федерации, в которых ведется война, либо восстание, в форме действий, повлекших терроризм, восстание/повстанье, гражданская война, контртеррористические операции, в которых обременено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайной ситуации.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 140 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМИ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧАЮТ ДОГОВОР ДОГОВОРА, ОТ 08^{го} АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «БСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «БСК»
Местонахождение: Российская Федерация, 121532, г. Москва, ул. Остоженка, д. 4,
Нижний офис: Фрунзе, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 42.
Директор Страховщика:
Директор /



Данная выписка Страхового полиса: «08^{го} апреля 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск



TASADOR

Финансово-производственная
Группа

Отчёт об оценке Тсг 014(737)/2025-р от 27.01.2025г.



«07» августа 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5691R/776/50030/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5691R/776/50030/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ФПГ «ТАСАДОР»
Россия, 630007, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА СЕРЕБРЕННИКОВСКАЯ,
13, 30
ИНН: 5406677480 КПП: 540601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «25» августа 2024 г. по 24:00 часов «24» августа 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Заместитель директора - руководитель блока

Козлов Олег Владимирович

Доверенность №5344/23N от 17.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Яблокова Ольга Анатольевна
Электронная почта: YablokovaOA@alfastrah.ru