

ООО «Империял»

* независимая оценка имущества *



Договор № 700-0002442-06310 от 02 декабря 2021 года страхования
ответственности ООО Страховая компания «ГЕЛИОС»

ОТЧЕТ № 324-Т/22

об оценке рыночной стоимости

земельного участка, расположенного по адресу:

Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение
Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48

Дата оценки

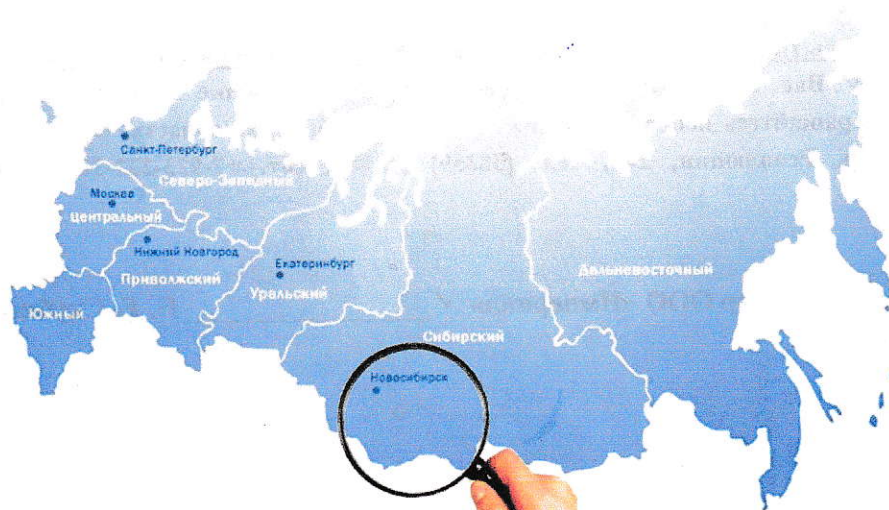
17 мая 2022 года

ЗАКАЗЧИК: Администрация Кирзинского сельсовета Ордынского района
Новосибирской области, выступающая от имени муниципального образования
Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области
Новосибирская область, Ордынский район,
с. Кирза, ул. Школьная, 30

ОЦЕНЩИК: ООО «Империял»

Новосибирская область, Ордынский район,

р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в, e-mail: imperial-ocenka@mail.ru



Новосибирск 2022 г.

17 мая 2022 года
Чичиной Т. В.

Уважаемая Александр Михайлович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 16 от 17 мая 2022 г., мы произвели оценку рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48.

Объект оценки:

- **Земельный участок, площадью 2500,0 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48. Кадастровый номер: 54:20:022438:36**

Назначением оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в целях продажи. При расчетах Оценщик исходил из предпосылки, что на дату оценки объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка объекта произведена на основании внешнего осмотра и представленной документации. Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2011 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость прав собственности в отношении оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

540000,00

(Пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек

Отчет может быть использован только согласно определенному выше назначению.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам Новосибирская область, Ордынский район, р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в, тел. (38359) 20-989 сот. +7-923-222-3337 e-mail: imperial-ocenka@mail.ru

С уважением директор ООО «Империял» ✓

П. Е. Скубнев



Содержание:

1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	5
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
2. Задание на оценку.....	7
3. Анализ рынка.....	9
3.1. Макроэкономический анализ.....	9
3.2. Региональный анализ.....	12
3.3. Анализ рынка земельных участков	14
3.4. Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки.....	17
4. Описание объекта оценки.....	20
4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
5. Анализ наиболее эффективного использования.....	21
5.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного.....	21
6. Определение оценочных понятий (терминов).....	22
7. Объем и этапы исследования.....	23
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	24
8.1. Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов.....	24
8.2. сравнительный подход.....	25
9. Обобщение результатов оценки.....	28
10. Список используемых источников литературы.....	29
Приложение.....	30

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. Основные факты и выводы

Тип объекта оценки:	Недвижимое имущество
Объект оценки:	Земельный участок, площадью 2500,0 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48. Кадастровый номер: 54:20:022438:36
Местоположение объекта оценки:	Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48
Основание для проведения оценки:	Муниципальный контракт № 16 от 17 мая 2022 г.
Собственник объекта оценки:	Администрация Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, юридический адрес: 633290, Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Школьная, 30, ИНН 5434100575, КПП 543401001, ОГРН 1025404498327, юридический адрес: п/с 03231643506424075100 в Сибирское ГУ Банка России/УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950
Потенциальные пользователи Отчета об оценке:	Администрация Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, юридический адрес: 633290, Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Школьная, 30, ИНН 5434100575, КПП 543401001, ОГРН 1025404498327, юридический адрес: п/с 03231643506424075100 в Сибирское ГУ Банка России/УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция). 2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая). 3. Федеральных стандартов оценки: (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611. 4. Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. Полученная стоимость действительна только для цели оценки предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

Сроки выполнения работ по оценке:	с 17 мая 2022 года по 17 мая 2022 года
Результаты полученные при применении различных подходов:	Затратный подход: не использовался Сравнительный (рыночный) подход: 540000,00 рублей Доходный подход: не использовался
Итоговая стоимость объекта оценки:	540000,00 рублей

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике:

Заказчик оценки	Администрация Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, юридический адрес: 633290, Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Школьная, 30, ИНН 5434100575, КПП 543401001, ОГРН 1025404498327, юридический адрес: р/с 03231643506424075100 в Сибирское ГУ Банка России/УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950
Оценщик (ФИО)	Драницкая Евгения Александровна
Член саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство СРО «Деловой союз оценщиков» Свидетельство № 569 от 18 февраля 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор № 700-0002442-06310 страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности, ООО СК «ГЕЛИОС» от 02.12.2020 года. Срок действия полиса с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Страховой полис № 009-073-008221/22 от 01.02.2022 года страхования ответственности, выдан ООО «Абсолют Страхование». Срок действия полиса с 09.02.2022 г. по 08.02.2023 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 785030 выдан 16 декабря 2011 г. Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002902-1 от 25.06.2021 года. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 18 февраля 2013 г.
Второй оценщик в штате организации:	Стекланкин Руслан Юрьевич, диплом ПП № 633587 выдан 27 декабря 2004 г. Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ».; действительный член Ассоциация «Русское общество оценщиков» Свидетельство № 0021423 от 07.08.2007 г., регистрационный № 000622, сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Страховой полис (договор) № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-000622 от 10.12.2021 года страхования ответственности, выдан СПАО «Ингосстрах», АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 01.01.2022 г. по 30.06.2023 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей22 г. по 30.06.2023 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Империял», ИНН 5434116303, КПП 543401001, ОГРН 1125456000031 от 25 января 2012 г. Юридический и фактический адрес: 633261, Россия, Новосибирская область, Ордынский район, р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в. р/с 40702810444330010419 в Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Новосибирск, БИК 045004641
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам; у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика.
- Результат оценки не предполагал заранее предопределенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями:

- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме как оговоренных в Отчете.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы без письменного согласия Оценщика.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и 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 использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки. *(Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8 ФСО №1)).*
- Оценщик приводит итоговую величину стоимости объекта оценки в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. *(Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО №3)).*
- В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации и к отчету приложены распечатки информации, которая в будущем может быть не доступна. *(В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение*

этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов (п.11 ФСО №3)).

- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном 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.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.¹

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Используемые стандарты оценки:

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, площадью 2500,0 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48. Кадастровый номер: 54:20:022438:36
Состав объекта оценки	Земельный участок, площадью 2500,0 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48. Кадастровый номер: 54:20:022438:36
Характеристика объекта оценки	Характеристики объекта оценки приведены: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2022 года https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.237671075479795.81.66698416294894/19/@2y1wvgtwz?text=54.237798%2081.667453&type=1&inPoint=true&opened=54%3A20%3A22438%3A36
Имущественные права на объект оценки	Оценка проводилась для права собственности на объект оценки. 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. По сведениям, предоставленным заказчиком оценки, на дату оценки имущество не обременено, ареста и залога не зарегистрировано.

¹ Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

Цель оценки:	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	По информации Заказчика, результаты настоящей оценки будут использоваться для продажи. Использование результатов настоящей оценки в иных целях не допустимо.
Вид стоимости:	Базой оценки является рыночная стоимость. Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени. Оцениваемый объект может быть реализован на открытом рынке как самостоятельный, без каких-либо дополнительных условий. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности Российской Федерации» и Федеральному стандарту оценки «Цель и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №255, рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.
Дата оценки:	17 мая 2022 года
Срок проведения оценки:	17 мая 2022 года по 17 мая 2022 года
Дата обследования объекта оценки:	17 мая 2022 года
Дата составления отчета об оценке:	17 мая 2022 года
Допущения и ограничения на которых основывается оценка:	В задании на оценку указываются следующие допущения: 1.Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. 2.Исходные данные, информация получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась. 3.Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и способных повлиять на его стоимость. На Оценщика не лежит ответственность ни по обнаружению подобных фактов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации. В задании на оценку указываются следующие ограничения: 1.Отчет об оценке предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (нотариус, наследники), и не может использоваться иначе, чем предусмотрено договором об оценке. 2.Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации. Поэтому для всех сведений указывается источник информации. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 3.Заключение о стоимости, содержащиеся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть по

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

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

5. Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки действительна в течении 6 месяцев с даты составления отчета.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Макроэкономический анализ Социально-экономическое положение РФ

Номинальный ВВП России (рассчитывается в текущих ценах) в апреле 2020 года составил 6,3 трлн руб. — на 28% (или на 2,4 трлн руб.) меньше, чем в апреле предыдущего года, следует из ежемесячного отчета Минфина об исполнении федерального бюджета. Это первая официальная оценка экономической динамики в апреле, после того как в стране на фоне пандемии коронавируса были объявлены нерабочие дни.

Номинальный ВВП в апреле оказался примерно на треть меньше, чем в марте, следует из сопоставления с предыдущим подобным отчетом Минфина.

В целом, российская экономика прошла нижнюю точку падения лучше, чем ожидалось, и лучше, чем другие крупные страны, где были введены жесткие карантинные ограничения. Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2 кв 2020 составило -8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков. В целом за первое полугодие 2020 российский ВВП снизился на -3,4%, по итогам 2020 г. ожидается снижение ВВП на -3,9%.

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) во 2 кв 2020 также сократились меньше, чем ожидалось, - на -7,6% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1 кв 2020). Падение в целом за первое полугодие 2020 г. составило -4,0% г/г. Поддержку инвестиционной активности оказал, в том числе, рост капитальных расходов консолидированного бюджета (по оценке, на 34,8% г/г в январе-августе 2020).

В летние месяцы 2020 по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли - до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне-августе 2020 находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года.

Снижение ВВП в целом за 2020 год ожидается на уровне -3,9%. Оценка номинального ВВП на 2020 год повышена до 106,97 трлн рублей. Основные изменения прогноза по сравнению с июнем 2020 коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал - до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее.

Источник информации: Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (<https://www.economy.gov.ru/material/file/b90a44748de90be36f35d0e007b7fc15/190826.pdf>)

Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2021 по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 - 91,9%.

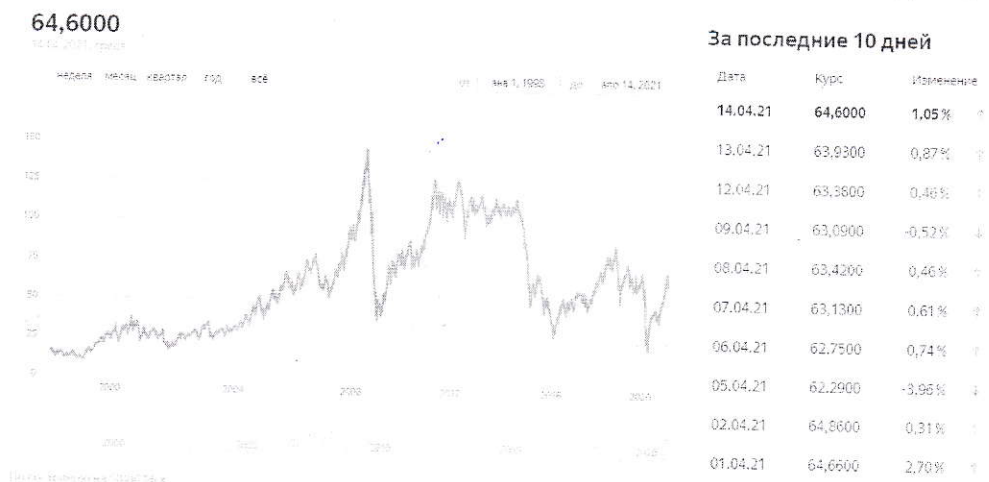


ИНДЕКСЫ ПРОИЗВОДСТВА ПО ОСНОВНЫМ ВИДАМ ДОБЫВАЮЩИХ ПРОИЗВОДСТВ¹⁾

	Февраль 2021 г. в % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.
	февралю 2020 г.	январю 2021 г.	
Добыча полезных ископаемых	91,1	93,0	91,9
добыча угля	111,4	101,7	108,9
добыча нефти и природного газа	88,2	90,0	89,9
добыча металлических руд	98,5	93,6	98,3
добыча прочих полезных ископаемых	113,1	135,1	101,9
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	95,5	102,6	95,5

¹⁾ Индексы рассчитаны в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 214,5 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - 395,3 млрд руб.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.



Жилищное строительство. В феврале 2021 г. возведено 576 многоквартирных домов. Населением построено 24,4 тыс. жилых домов. Всего построено 66,0 тыс. новых квартир.

В январе-феврале 2021 г. возведен 1091 многоквартирный дом. Населением построено 44,5 тыс. жилых домов. Всего построено 145,6 тыс. новых квартир.



3.2. Региональный анализ Новосибирская область

Новосибирская область – регион, одним из преимуществ которого является высокий уровень диверсификации экономики.

Объем валового регионального продукта Новосибирской области (далее - ВРП) – обобщающий показатель, характеризующий результат производства товаров и услуг в регионе, в 2019 году составил 1409,2 млрд. рублей, что выше уровня 2018 года на 2,7% в сопоставимых ценах.

Внешние и внутренние условия развития российской экономики в 2020 году были подвержены дополнительной волатильности в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и введением мер по ее ограничению в области, в стране и в мире.

Очевидно, что данная ситуация оказала негативное влияние на экономику Новосибирской области. По итогам 2020 года с учетом сложившейся ситуации в экономике и социальной сфере, отмечается замедление социально-экономического развития региона.

Важную роль в структуре ВРП и в целом в экономической жизни региона играет промышленный комплекс, удельный вес которого по итогам 2019 года составил 19%.

В производственной структуре ВРП на долю сельского, лесного хозяйства приходится 3,8%, строительства – 3,9%.

По видам экономической деятельности «Транспортировка и хранение» и «Деятельность в области информации и связи» формируется 15,3% и 3,9% (соответственно) добавленной стоимости. Деятельность профессиональная, научная и техническая по итогам 2019 года составила 4,8% в ВРП.

Торговля является одним из динамично развивающихся секторов экономики Новосибирской области, ее долю приходится 14,9% в структуре ВРП. Данная сфера характеризуется наличием крупных розничных сетей и значительного количества оптовых компаний.

Традиционно высокой в структуре ВРП (34,4%) является суммарная доля видов экономической деятельности, связанных со сферой общественных услуг (образование, здравоохранение, операции с недвижимым имуществом, финансовая деятельность и другие виды услуг).

Промышленность

Промышленный комплекс Новосибирской области занимает ведущее положение в экономике Новосибирской области.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по основным видам экономической деятельности в промышленности за 2020 год составил 689,5 млрд. рублей (101,4 к 2019 году). Индекс промышленного производства к уровню 2019 года – 99,5% (среднероссийский показатель – 97,4%, в среднем по субъектам Сибирского федерального округа (далее – СФО) – 95,6% среди субъектов СФО Новосибирская область занимает пятое место после Республики Алтай (121,4%), Республики Хакасия (103,1%), Иркутской области (102,2%), Алтайского края (99,9%).

По итогам работы за январь-декабрь 2020 года отмечены следующие индексы производства по основным видам экономической деятельности в промышленности: обрабатывающие производства – 102,1% (по РФ – 100,6); добыча полезных ископаемых – 88,6% (по РФ – 93,1%); обеспеченность электроэнергией, газом и паром – 97,5% (по РФ – 97,6%); водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов – 115,9% (по РФ – 96,2%).

В 2020 году наибольший рост промышленного производства отмечен в следующих видах обрабатывающих производств: производство компьютеров, электронных и оптических изделий (индекс производства к январю-декабрю 2019 года – 110,4%); производство лекарственных средств, материалов, применяемых в медицинских целях (140,5%); производство пищевых продуктов (109,2%); производство напитков (107,7%); производство электрического оборудования (108,6%); металлургическое производство (116,1%); производство резиновых и пластмассовых изделий (110,9%); производство бумаги и бумажных изделий (116,3%); производство текстильных изделий (131,8%).

Транспортная инфраструктура

Дорожно-транспортный комплекс Новосибирской области относится к числу важнейших отраслей жизнеобеспечения региона, от его функционирования зависит качество жизни населения, эффективность работы других отраслей экономики области и возможность использования ее социально-экономического потенциала.

Транспортный комплекс области располагает локальными центрами накопления, обработки и распределения грузо- и пассажиропотоков с комплексами складских и таможенных терминалов, железнодорожных станций-терминалов, вокзалов, аэропортом Толмачёво.

Так, международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) — крупнейший за Уралом транзитный авиаузел на важнейших направлениях между Европой и Азией, который является лидером в Сибирском федеральном округе и полноправным элементом мировой транспортной системы.

Пассажиропоток аэропорта Толмачёво по итогам 2020 года снизился к уровню 2019 года и составил 4 634 166 пассажиров (-31,3%). Количество пассажиров на внутренних воздушных линиях составило 4 087 771 (-16,6%), на международных — 546 395 (-70,4%). Снижение пассажиропотока связано с введением мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). В 2020 году в аэропорту Толмачёво обслужено 1,37 млн трансферных пассажиров, их доля в общем пассажиропотоке составила 29,6%.

Аэропортом Толмачёво по итогам 2020 года обслужено 30 770 самолёто-вылетов (-7,3% к уровню 2019 года), обработано 34 158 тонны груза и почты (+0,05%). По итогам 2020 года аэропорт Толмачёво занимает 7-е место по общему пассажиропотоку и 4-е место по общему грузопотоку среди российских аэропортов.

Развитие железнодорожной инфраструктуры обеспечивает опережающий рост грузооборота станций, находящихся в пригородной зоне города Новосибирска и зонах активного экономического развития. За 2020 год на территории региона грузооборот эксплуатационный составил 92 157,3 млн тн-км, нетто, что на 4,1% ниже уровня 2019 года.

Наряду с этим железнодорожный транспорт имеет большое значение для обеспечения пригородных и межобластных пассажирских перевозок. По итогам 2020 года железнодорожным транспортом перевезено более 18,3 миллионов пассажиров, что на 24,6% ниже уровня 2019 года, в пригородном сообщении перевезено более 17 млн пассажиров.

Общая протяженность автомобильных дорог Новосибирской области составляет 28,3 тыс. километров.

Жилищное строительство

Новосибирская область занимает лидирующие позиции по объёмам вводимого жилья среди регионов Сибирского федерального округа. По итогам 2020 года введено в эксплуатацию 1 944,5 тыс.кв.м жилья или 30 829 квартир (что составило 110,5 % к аналогичному периоду 2019 года). Объём ввода стандартного жилья за 2020 год составил 1 646,9 тыс.кв.м (120,5 % к аналогичному периоду 2019 года) или 84,9 % от общего объёма введенного жилья. Объём ввода промышленного жилья за 2020 год составляет 324,8 тыс. кв.м или 16,7 % от общего объёма введенного жилья. Ввод жилья на душу населения в Новосибирской области в 2020 году составил в целом 0,695 кв.м жилья и увеличился на 10,5% относительно уровня 2019 года.

Состояние рынка труда

В 2020 году в Новосибирской области сохранились одни из самых высоких показателей реализации трудового потенциала в Сибирском федеральном округе. По данным Росстата, сформированным на основе опросов населения по методологии Международной организации труда, уровень занятости населения в Новосибирской области в среднем за 2020 год составил 56,8% (СФО – 56,2%, РФ – 58,4%), доля неработающих и ищущих работу в численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше – 6,7% (СФО – 7,3%, РФ – 5,8%).

Несмотря на негативные макроэкономические тенденции в экономике, реализуемая политика в сфере занятости населения позволила не допустить существенного роста уровня официальной (зарегистрированной) безработицы. По состоянию на конец 2020 года численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения составила 73,2 тыс. человек, из них 72,4 тыс. человек имели статус безработного. Уровень официальной (регистрируемой) безработицы по состоянию на 1 января 2021 года составил 5,1% от численности рабочей силы (по СФО – 4,2%), коэффициент напряженности на рынке труда (или число незанятых граждан на одну вакансию) – 2 единицы (по СФО – 1,4 единицы).

Агропромышленный комплекс

Объём валовой продукции сельского хозяйства за 2020 год, по оценке, составил 99,1 млрд. рублей, с индексом производства 102,5% к 2019 году (в среднем по РФ – 101,5%, по СФО – 101,7%).

По производству скота и птицы на убой (в живом весе) в 2020 году в хозяйствах всех категорий Новосибирская область занимает второе место (247,6 тыс. тонн) после Алтайского края в СФО. По сравнению с 2019 годом в Новосибирской области отмечен прирост производства скота и птицы на убой (в живом весе) на 4,9% (в среднем по СФО – 99,7%).

По производству молока Новосибирская область занимает второе место (822,4 тыс. тонн) в СФО после Алтайского края (1209,8 тыс. тонн). По сравнению с 2019 годом производство молока в Новосибирской области увеличилось на 3,8% (в среднем по СФО – на 1,6%).

Производство яиц в Новосибирской области выросло на 5,3% по сравнению с 2019 годом, по итогам 2020 года по данному показателю Новосибирская область остается лидером (1244,5 млн. штук) в СФО.

Потребительский рынок

В 2020 году розничный товарооборот Новосибирской области, формирующийся в основном за счёт торгующих организаций, составил 550,1 млрд. рублей с индексом физического объёма 99,8% к уровню 2019 года. Среди регионов Сибирского федерального округа область занимает второе место по обороту розничной торговли после Красноярского края (563,3 млрд. рублей).

В 2020 году в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,2%, непродовольственных товаров – 52,8%.

Обеспеченность населения площадями стационарных торговых объектов на 1000 жителей в Новосибирской области составляет 1234,2 кв.м (при нормативе минимальной обеспеченности площадью торговых объектов 552 кв.м).

Самые высокие показатели обеспеченности торговыми площадями на 1000 жителей сложились в городе Новосибирске – 1190,8 кв. м (при нормативе – 593,7 кв. м), городе Бердске – 1298,9 кв. м (516,1 кв. м) и городе Искитиме – 1172,6 кв. м (519,2 кв. м).

Внеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот Новосибирской области в 2020 году составил 5652,7 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с предыдущим годом на 7,6% (в 2019 году – 6119,3 млн. долларов США). На страны дальнего зарубежья приходится 80,4% всего внешнеторгового оборота (4542,3 млн. долларов США), на страны СНГ – 19,6% (1110,4 млн. долларов США).

Основные страны-партнеры внешнеторговых операций Новосибирской области в 2020 году: Китай (29,7%), Франция (12,2%), Казахстан (11,0%), Германия (3,8%), США (2,9%), Япония (2,9%), Белоруссия (2,7%), Индия (2,7%), Болгария (2,6%), Вьетнам (2,5%).

Экспорт Новосибирской области в 2020 году уменьшился по сравнению с предыдущим годом на 8% и составил 2935,6 млн. долларов США (в 2019 году – 3201,3 млн. долларов США). Доля экспорта в страны дальнего зарубежья составила 76,1% от общего объема (2234,9 млн. долларов США), в страны СНГ – 23,9% (700,7 млн. долларов США). Экспортные операции осуществлялись с партнерами из 113 стран мира.

В числе ведущих стран – торговых партнеров в экспорте – Китай (24,8%), Казахстан (13,9%), Германия (5,2%), Болгария (4,9%), Индия (4,8%), Вьетнам (4,7%), Украина (3,1%), Республика Корея (2,7%), Турция (2,2%), Нидерланды (2,1%).

В товарной структуре экспорта наибольший удельный вес занимают топливно-энергетические товары – 47,5%, машины, оборудование и транспортные средства – 23,4%, продовольственные товары и сырье для их производства – 13,8%, продукция химической промышленности, каучук – 6,3%.

Инвестиции в основной капитал

В регионе растет инвестиционная активность. По итогам 2020 года в экономику Новосибирской области привлечено 263,9 млрд. рублей инвестиций. По итогам 2020 года индекс объема инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах по Новосибирской области составил 101,4%, что превышает аналогичный показатель в среднем по СФО и Российской Федерации (по СФО – 100,9%, по РФ – 98,6%).

В структуре инвестиций в основной капитал наибольшую долю составили затраты, направленные на строительство и реконструкцию зданий и сооружений – 57,7% (152,2 млрд. рублей), на приобретение машин и оборудования, транспортных средств, включая хозяйственный инвентарь, – 35,4% (93,4 млрд. рублей), на развитие объектов интеллектуальной собственности и прочие инвестиции в основной капитал – 1,4% (3,8 млрд. рублей) и 5,5% (14,5 млрд. рублей) соответственно.

Приоритетными видами деятельности для размещения инвестиций в 2020 году стали: «Транспортировка и хранение» – 22,1% общего объема инвестиций в основной капитал, «Обрабатывающие производства» – 12,4%, «Деятельность в области информации и связи» – 9,5%, «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» и «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – по 8,2%.

В структуре источников финансирования инвестиций в основной капитал на долю привлеченных средств пришлось 50,2%. Из них средства бюджетов всех уровней составили 27,5%, в том числе из федерального бюджета использовано 13,9%, из бюджетов субъектов Российской Федерации – 11,8%, из местных бюджетов – 1,8% общего объема инвестиций.

Источник информации: <https://www.nso.ru/page/2265>

3.3. Анализ рынка земельных участков в Новосибирской области

Спрос на покупку земельных участков заметно вырос в Новосибирской области

Об этом сообщили аналитики Авито Недвижимости. **Повысилась востребованность и земель сельскохозяйственного назначения (СНТ/ДНП)** — +30% за квартал, отметили они. Предложение же в сегменте участков под индивидуальное жилищное строительство выросло на 17% в квартальном исчислении, в категории участков сельхозназначения количество объявлений за квартал увеличилось на 27%. Средняя стоимость покупки для земель под ИЖС при этом составила 39 518 руб./сот, а для участков сельскохозяйственного назначения — 29 171 руб./сот, что соразмерно аналогичным значениям предыдущего квартала.

В Новосибирской области спрос на земли под индивидуальное жилищное строительство увеличился на 18% за квартал, на участки сельхозназначения за аналогичный период — в 1,6 раза. Количество объявлений о продаже земли в регионе выросло на 23% и 43% соответственно. Приобрести участок под ИЖС в Новосибирской области можно было в среднем за 42 001 руб./сот (-7% за квартал), а стоимость земель сельскохозяйственного назначения сохранилась на уровне предыдущего квартала — 35 000 руб./сот, подсчитали аналитики.

Среди общероссийских тенденций во II кв. 2021 г. эксперты зафиксировали повышение спроса на приобретение участков под ИЖС на 10% относительно отметок прошлого квартала и на 3% в годовом выражении. Интерес к покупке земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) увеличился на 30% в сравнении с тремя предыдущими месяцами, при этом за год спрос стал ниже на 3% (II кв. 2021 г. ко II кв. 2020 г.). Таким образом, тренд на дезурбанизацию сохраняется, и загородный сегмент остается востребованным среди потенциальных покупателей, отметили специалисты Авито Недвижимости. При

этом наиболее популярными во II кв. 2021 г. были участки под ИЖС, доля которых в общей структуре спроса составила 68%, выяснили они. В то же время на земли сельскохозяйственного назначения пришлось 32% всех запросов.

Растущему интересу к рынку земельных участков в России во многом способствуют меры государственной поддержки, в частности, действие льготных ипотечных программ, считают эксперты. Так, в апреле 2021 г. расширена программа «Семейной ипотеки», в рамках которой льготная ставка до 6% годовых стала доступна в том числе для строительства индивидуального жилого дома и покупки земельного участка. Кроме того, с прошлого года россияне могут воспользоваться возможностями сельской ипотеки и взять кредит для покупки участка под ИЖС по ставке не более 3%. При этом обязательное условие участия в программах — строительство домов профессионалами отрасли — компаниями или индивидуальными предпринимателями по официальному договору подряда. Важным шагом для развития сегмента земельных участков также стало расширение возможностей использования материнского капитала, отметили аналитики.

Развитию индивидуального жилищного строительства сегодня уделяется повышенное внимание со стороны государства. Так, утверждение правительством РФ инициативы «Мой частный дом», направленной на оптимизацию порядка предоставления земли и упрощение процедуры оформления прав на построенные дома, позволит создать новые механизмы для поддержания отрасли. Также активно решается вопрос ипотечного кредитования и применения эскроу-счетов на рынке ИЖС — Минстрой России разрабатывает соответствующий законопроект, который планируется принять до конца 2021 г. В дальнейшем подобные меры станут дополнительным стимулом для привлечения внимания потенциальных покупателей к сегменту земельных участков. При этом высокий спрос на рынке будет сохраняться и ввиду нестабильной эпидемиологической ситуации, на фоне которой широкое распространение получили онлайн-форматы работы и учебы, что позволяет большему числу семей при желании сделать выбор в пользу постоянного проживания за пределами города.

Предложение на рынке купли-продажи земельных участков сельхозназначения в квартальном выражении выросло на 27%, а объявлений о продаже участков под ИЖС стало на 17% больше. Годовая динамика для этих типов участков составила -3% и -4% соответственно, выяснили специалисты сервиса.

Цены на покупку земли под индивидуальное жилищное строительство во II кв. 2021 г. остались приблизительно на уровне прошлого года и предыдущего квартала — в среднем по России 39 518 руб./сот. Средняя стоимость участков сельскохозяйственного назначения в годовом и квартальном сравнении также сохранилась примерно на тех же отметках — 29 171 руб./сот.

Среди регионов России во II кв. 2021 г. самая высокая динамика спроса на покупку земельных участков под ИЖС относительно трех предыдущих месяцев была отмечена в Кировской (+41%), Томской (+33%) и Московской (+30%) областях. За год интерес к приобретению земель под ИЖС заметнее всего вырос в Крыму — в 1,6 раза, и в Краснодарском крае — в 1,5 раза (II кв. 2021 г. ко II кв. 2020 г.). В Новосибирской области спрос увеличился на 18% за квартал и не изменился в годовом выражении.

Предложение участков под ИЖС в квартальном сравнении заметнее всего увеличилось в Республике Башкортостан (в 1,6 раза), а также в Оренбургской (+44%) и Саратовской (+38%) областях. Годовая динамика для большинства российских регионов была отрицательной, однако рост числа объявлений о продаже земли под индивидуальное жилищное строительство относительно II кв. 2020 г. был отмечен в Тюменской области (+21%), Московской области (+13%) и Крыму (+5%), посчитали в Авито Недвижимость. В Новосибирской области предложение участков под ИЖС выросло на 23% за квартал (-5% за год).

Спрос на участки сельскохозяйственного назначения (СНТ/ДНП) в квартальном сравнении (II кв. 2021 г. к I кв. 2021 г.) существенно увеличился в Томской и Кировской областях — в 2,5 и 2,4 раза соответственно, в Республике Башкортостан — в 2 раза, в Саратовской и Ульяновской областях — в 1,7 раза, в Новосибирской, Омской, Самарской, Свердловской областях, а также в Республике Удмуртия — в 1,6 раза. Наиболее высокая годовая динамика покупательской активности в сегменте земель сельхозназначения по итогам II кв. 2021 г. была зафиксирована в Крыму (в 1,8 раза). Динамика спроса в Новосибирской области составила -7% за год.

Количество объявлений о продаже в категории участков сельскохозяйственного назначения среди российских регионов заметнее всего выросло в Республике Башкортостан и Оренбургской области — в 2,3 раза и в 2 раза за квартал соответственно (II кв. 2021 г. к I кв. 2021 г.). Относительно аналогичных значений прошлого года значительное увеличение предложения отмечено в Крыму (+18%). В Новосибирской области количество объявлений о продаже земель сельскохозяйственного назначения выросло на 43% за квартал (-5% за год).

Самые высокие средние цены на участки под ИЖС во II кв. 2021 г. зафиксированы в южных регионах. В Крыму средняя стоимость участка под ИЖС составила 166 667 руб./сот, в Ростовской области — 133 346 руб./сот, в Краснодарском крае — 106 252 руб./сот. Далее идут Московская и Ленинградская области — 75 008 руб./сот и 66 667 руб./сот соответственно. В сегменте купли-продажи земель сельхозназначения наиболее дорогие участки выставлены на продажу в Краснодарском крае — 83 333 руб./сот. В Новосибирской области покупка участка под ИЖС во II кв.

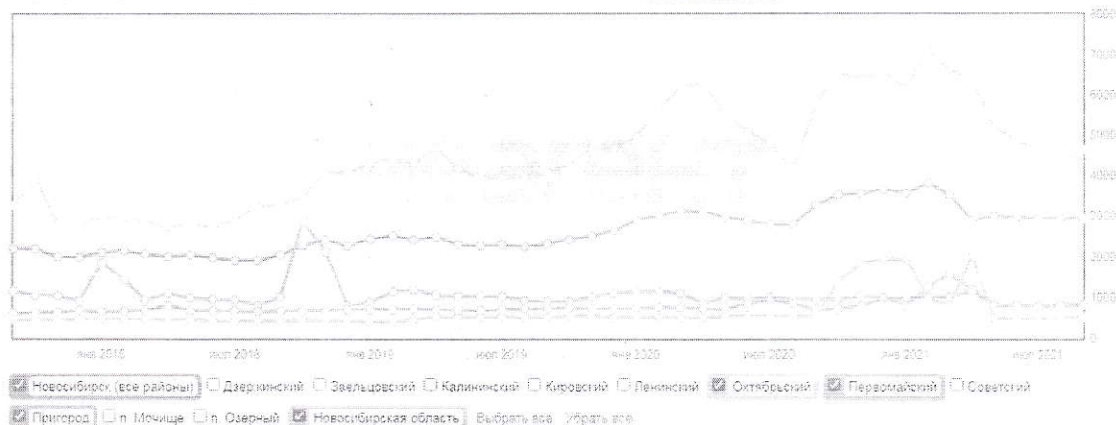
Источник информации: <https://news.myseldon.com/ru/news/index/255371650>

ПРОДАЖА ЧАСТИ

Средняя стоимость квадратного метра (м2, кв. м) в Новосибирске, 2021 год. Сравнение цен за квадратный метр на квартиры различных типов, динамика изменения цен за 100% недвижимости по районам Новосибирска в разделах продаж: 1-3-х, 3-х, 4-х и более комнатных квартир

0012-1629/98/0005-0000\$05.00/0
© 1998 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 243: 395-402

Общая статистика	1-ком. квартиры	2-х квартиры	3-х квартиры	4-х и более ком.	Дома, дачи	Земельные участки	Нежилые пом.
------------------	-----------------	--------------	--------------	------------------	------------	-------------------	--------------



Новосибирский район Новосибирской области в данное исследование не входит.

Для целей данного исследования мы объединили районы Новосибирской области в 4 зоны:

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Новосибирской области
1	Ближайшие к Новосибирску районы области	Колыванский, Коченевский, Ордынский, Искитимский, Тогучинский, Мошковский
2	Районы среднего удаления от Новосибирска	Сузунский, Черепановский, Масялянинский, Болотнинский, Чулымский
3	Центральная часть Новосибирской области	Барабинский, Здвинский, Краснозерский, Доволенский, Кочковский, Каргатский, Куйбышевский, Северный, Убинский
4	Западная часть Новосибирской области	Кыштовский, Венгеровский, Татарский, Купинский, Баганский, Карасукский, Усть-Таркский, Чановский, Чистоозерный



3.4. Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки

На стоимость объекта оценки оказывает влияние многообразие факторов внешней и внутренней среды:

1. Экономические факторы:

- спрос на объект оценки;
- доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;
- продолжительность получения доходов;
- риск, связанный с объектом;
- степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);
- степень ликвидности объекта оценки;
- ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект;
- затраты на создание аналогичных объектов;
- соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты;
- инфляция, покупательская способность и др.

2. Социальные факторы:

- наличие и развитость инфраструктуры;
- демографическая ситуация (численность прирост, уровень рождаемости и смертности, плотность, миграция населения);
- и др.

3. Политические факторы:

- состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
- политико-правовая ситуация в стране;
- политика правительства и местных органов власти;
- и др.

4. Географические факторы, состояние окружающей среды:

- климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия.

5. Научно-технические факторы:

- технология и организация строительства;
- затраты на строительство и др.

Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Спрос, предложение и рыночная стоимость недвижимости зависят от многих факторов:

1. Экономические (экономическая ситуация в стране, в регионе, ставки процента, тарифы на электроэнергию).
2. Физические (земля, почва, климат, дороги, местоположение).
3. Социальные (тенденции в отношении численности населения, его омоложение, уровень преступности).
4. Административные (строительные нормы и правила, налоговая и финансовая политика).

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене.

Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:

- фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезен потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;
- фактор замещения (взаимозаменитель) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты, объекты, заменяющие данный;
- фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от перепродажи.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже в отсутствие общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);
- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конфетного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;
- взаимосвязь между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения, природных условий в регионе.

Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами. Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;
- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, социальным договорам и т.п.);
- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный объект.

Все это приводит к тому, что «истинная» рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости никому не известна, и в результате многие объекты продаются и много дороже, и много дешевле оценочной стоимости.

Посредники (риелторы, оценщики) говорят, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор.

Оценка недвижимости - это научно обоснованное мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта и процесс определения стоимости объекта.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую предполагается продажа объекта на дату оценки в результате коммерческой сделки в условиях рыночной конкуренции между добровольным продавцом и добровольным покупателем после всестороннего маркетинга.

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

Так же ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование объекта.

Ценообразующие факторы различаются по уровням влияния:

Факторы влияния 1-го уровня (страна)

1. Экономические: налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения
2. Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
3. Социальные: структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности, семейность; плотность заселения.
4. Физические: экология; природные ресурсы; географические; сейсмические, технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические.
5. Политические: законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии, зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

Факторы влияния 2-го уровня (город, район)

1. Местоположение: транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность, размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение.
2. Физические характеристики: физические параметры; функциональная пригодность и использование состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации.
3. Условия продаж: залоги и заклады; особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей
4. Временные факторы: дата оценки, дата известных сделок по аналогам.
5. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки, условия выделения средств

Факторы влияния 3-го уровня (здание)

1. Архитектурно-строительные: объемно— планировочные показатели
 2. Финансово-эксплуатационные: доходы, эксплуатационные расходы; стоимость строительства
- Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административные (наличие или отсутствие ограничений со стороны государства, регулирующая роль государства и местных административных органов, налоговый режим);
- экономические (цены на объекты недвижимости, конкуренция, уровень экономического развития рынка, уровень доходов населения, деловая активность населения, услуги кредитно-финансовых организаций, объемы строительства новых объектов недвижимости);
- социальные (привлекательность региона, структура и состав населения местности, уровень развития социальной инфраструктуры);
- экологические (наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий, наличие вредных выбросов, избыточный шум).

Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относятся демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуры.

Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества.

К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся:

- занятость населения;
- средняя заработная плата;
- степень экономического развития района;
- уровень цен;
- доступность и условия кредита под покупку жилья и т.д.

Фактор государственного регулирования на всех уровнях оказывает на имущественные стоимости большое влияние. К сфере государственного регулирования относятся:

- ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства;
- коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт;
- федеральная и местная налоговая полиция;
- специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное становление арендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т.д.).

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием промышленных предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Оценщики пытаются рассмотреть происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Сфера недвижимости не всегда легко приспосабливается к новым предпочтениям потребителей, поэтому часто опаздывает.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ордынский район (территория, население, инфраструктура, экономика)

Ордынский район один из приобских районов, расположен в южной части центрально-восточной зоны Новосибирской области. Географической особенностью района является разделение Новосибирским водохранилищем на 2 неравные части: большую – левобережную и меньшую – правобережную.

В районе имеется 39 населённых пунктов, наиболее крупными из которых являются Верх-Иртыш, Кирза, Вагайцево, Пролетарский, Красный Яр. На территории района располагается большая часть Новосибирского водохранилища, имеется большое количество маловодных рек.

Район граничит с Кочковским, Чулымским, Коченевским, Новосибирским, Искитимским, Сузунским районами и Алтайским краем.

Площадь района составляет 4748 квадратных километров и по конфигурации представляет неправильной формы овал, вытянутый по направлению с северо-востока на юго-запад протяженностью около 120 километров и имеющий ширину около 70 километров.

От райцентра до г. Новосибирска по автодороге 105 км. Протяженность дорог общего пользования в районе 1041,7 км, в том числе с твердым покрытием - 718,3 км (69 %).

Ордынский район состоит из 21 объединенных общей территорией муниципальных образований. По состоянию на 01.01.2008 года в 40 населенных пунктах района проживают 40706 человек, в том числе 30095 человек в сельской местности и 10611 в районном центре - п. п. Ордынское. Зарегистрировано действует на территории района 815 организаций, кроме того, более 1000 частных предпринимателей. Работают филиалы банков: акционерного коммерческого сберегательного банка Российской Федерации «Сбербанк России», ОАО «Левобережный банк», ОАО «Россельхозбанк». Для обслуживания населения района филиалом «Сбербанка России» открыл внутренние структурные подразделения в 20 населенных пунктах.

Ордынский район один из крупнейших сельскохозяйственных районов Новосибирской области. Производством сельскохозяйственной продукции занято 15 сельскохозяйственных предприятий, крестьянских фермерских хозяйств и личные подсобные хозяйства населения. Сельское хозяйство специализируется на выращивании зерновых и зернобобовых культур. Развито мясомолочное животноводство. Во всех категориях хозяйств в 2007 году произведено 44,8 тыс. тонн молока и 5,1 тыс. тонн мяса, собрано 193,3 тыс. тонн зерна при средней урожайности 20,6 цн/га. Продуктивность молочного стада в сельскохозяйственных предприятиях составила 5807 кг на фуражную корову. Более 41 % объема молока и 41 % производства мяса в целом по району производится в личных подсобных хозяйствах. Промышленность в районе представлена пищевыми и деревообрабатывающими предприятиями, работающими на местном сырье. Кроме того, в сельскохозяйственных предприятиях имеются цеха по переработке сельскохозяйственной продукции. Ежедневно цехами вырабатывается более 60 тонн молочной продукции и до 2,5 тонн колбасных и мясных изделий. Потребительский рынок района развивается динамично и характеризуется высокой насыщенностью товарами и услугами. Продажа товаров и по оказанию платных услуг на душу населения район находится в числе первых среди сельских районов области.

Последние годы экономика района по ряду показателей демонстрирует устойчивый рост. По уровню социального и экономического развития район стабильно входит в первую пятерку сельских районов области.

Кирза — село в Ордынском районе Новосибирской области, административный центр Кирзинского сельсовета.

Село расположено в 20 километрах к юго-западу от посёлка городского типа Ордынское, в 2 километрах от границы с Алтайским краем, в 60 километрах к северу от города Камень-на-Оби, в 100 километрах от Новосибирска.

берегу Новосибирского водохранилища. Через село протекает река Кирзушка, впадающая в Новосибирское водохранилище, давшая своё имя населённому пункту.

Кирза — один из старейших населённых пунктов Новосибирской области. В Кирзе сохранилось несколько деревянных домов, построенных в XIX веке.

Население села — 1750 жителей (2015 год). Кирза занимает 3 место по численности населения среди всех населённых пунктов Ордынского района.

Крупнейшее предприятие Кирзы — СПК «Кирзинское». Предприятие специализируется на мясо-молочном животноводстве, основная продукция — молоко, мясо крупного рогатого скота, свинина, зерно. Численность работников по данным на 2007 год — 408 человек. Предприятие — второе по производству молока в Ордынском районе после ЗАО «Племзавод Ирмень» в селе Верх-Ирмень. Имеет собственную переработку: молокозавод, пекарню, цех первичной мясопереработки.

В Кирзе расположено Кирзинское хлебоприёмное предприятие мощностью 50 тысяч тонн. В 2007 году приобретено группой компаний «Сибирский аграрный холдинг». В 12 километрах от Кирзы расположен Филипповский участок Ордынского месторождения титано-циркониевых руд. Поисковые-оценочные работы на территории участка проведены в конце 1990-х годов, участок считается привлекательным для возможных инвесторов.

В Кирзе расположен речной порт на Новосибирском водохранилище. Рядом с Кирзой останавливаются автобусные маршруты из Новосибирска в Панкрушиху, Бaeво и Камень-на-Оби, из Ордынского в Антоново.

Кирза и её окрестности — одно из популярных мест отдыха жителей Новосибирска. Рядом с селом расположены санаторий, спортивно-оздоровительный лагерь. В селе покупаются дома и строятся новые в качестве летних резиденций горожан.

Земельный участок, площадью 2500,0 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48.

Описание объекта оценки приведено в таблице 4.1.

Таблица 4.1.

Объект оценки	Земельный участок
Площадь (кв.м.)	2500,0
Местоположение	Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48
Кадастровый номер	54:20:022438:36
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование объекта оценки	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	По сведениям, предоставленным заказчиком оценки, на дату оценки имущество не обременено, ареста и залога не зарегистрировано.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Физические характеристики объекта оценки	Земельный участок имеет форму пятиугольника. По природным условиям земельный участок представляет собой ровную поверхность.
Тип застройки в районе местоположения объекта оценки, подъездные пути, коммуникации	Земли населенных пунктов, частный сектор (расположен на береговой линии), коммуникаций — вода, электричество, газ, грунтовые дороги.

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

Правоустанавливающие документы (право подтверждающие документы):	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2022 года
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2022 года

характеристики объекта оценки и другие документы:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.237671075479795.81.66698416294881wvgtwz?text=54.237798%2081.667453&type=1&inPoint=true&opened=%3A22438%3A36>

Реквизиты заказчика

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать наиболее эффективное его использование (НЭИ).

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешенным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для доли земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

5.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом возможности полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор экономически приемлемого использования, при котором оценка чистой прибыли, дохода или текущей стоимости принимает максимальное значение;
- формулирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Применительно к объекту оценки анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) может быть сформулирован следующим образом:

Земельный участок, со слов заказчика, будет использоваться для ведения личного подсобного хозяйства, данное использование является, по мнению Оценщика, так же финансово осуществимым и юридически правомочным и максимально эффективным в рамках вышеуказанных условий.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

База оценки выбирается исходя из цели оценки, класса и категории недвижимого имущества. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые на дату оценки, в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа недвижимого имущества:

Рыночная стоимость

Понятие "рыночная стоимость", используемое в настоящем отчете, определяется следующим образом (статья 3, пункт 6 Федеральных Стандартов Оценки № 2 "Цели оценки и виды стоимости (Федеральные стандарты оценки № 2)"):

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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:

1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость понимается как стоимость объектов оценки, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

Неотъемлемой частью определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость имущества при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

К нерыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые расчетным путем, либо исходя из их потребительских характеристик, либо на основе предварительно определенной рыночной стоимости.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества обычно используют три подхода.

Подходы к оценке:

Доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков) представляют собой метод, который преобразуют величину дохода, ожидаемого в будущем, в текущую стоимость. Инвестор получает доход на свои капиталовложения, а так же возврат всех или части своих инвестиций в конце инвестиционного периода (реверсия). Стоимость инвестиций в конце инвестиционного периода может быть такой же, большей или меньшей, чем первоначальный объем капиталовложений. Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Благоразумный инвестор взвешивает риск инвестиций по сравнению с потенциальным ростом стоимости имущества.

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. При этом, рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или предложены в продажу, затем, делаются поправки на различия (корректировки), которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы о стоимости объектов могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Затратный подход показывает восстановительную стоимость объекта с учетом его износа. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благо разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта. Оценка объекта таким подходом осуществляется использованием мультипликатора или тренда для приведения исторической стоимости к настоящему моменту.

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

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект или аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, может быть признана, рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не менее 12 месяцев.

Приведенные выше определения взяты из Федерального Закона «Об оценочной деятельности» и Стандартов оценки.

“Физический износ (физическое ухудшение)” – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. Физический износ может быть устранен, когда затраты на исправление дефекта не превосходят стоимость, которая будет при этом добавлена. Неустраняемый, который предполагает, что затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, считается неустраняемым.

“Моральное устаревание (моральный износ)” означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость имущества.

“Экономическое устаревание” вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Экономическое устаревание всегда считается неустраняемым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку.

“Безрисковая ставка доходности” – ставка доходности инвестиций при вложении денег в наиболее надежные активы.

“Дисконтирование” – процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

“Земельная рента” – доход, приносимый земельным участком.

“Фактор стоимости” – фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки: “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)”, утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2007 г.; Федеральным стандартом оценки “Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)”, утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки “Требования к содержанию отчета об оценке (ФСО №3)”, утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

1. Определение задания на оценку:

- осмотр объекта подлежащего оценке;
- цель оценки;
- дата оценки.

2. Составление плана оценки:

- определение требований к информации;
- предоставление предложений об условиях выполнения оценки.

3. Сбор и проверка информации:

- интервью с собственниками (руководителями);
- исследования рынка продаж аналогичных объектов и факторов, влияющих на цены сделок.

4. Применение уместных подходов к оценке:

- использование традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости.

5. Согласование:

- обзор факторов в их связи с принципами оценки;
- логические рассуждения;
- окончательное заключение о стоимости.

6. Составление и оформление отчета об оценке стоимости объекта.

Составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- Право устанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами и интересами третьих лиц;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

➤ Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки;

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

К оценке рыночной стоимости ставки арендной платы можно применить три разных подхода (желательно все три – для уверенности в том, что это и в самом деле «наиболее вероятная» цена). При этом, однако, нужно поддерживать предложенный алгоритм ссылкой на аксиому теории оценки. Опора на аксиому позволяет, при необходимости, обойтись в оценке рыночной стоимости ставки арендной платы только одним из трех упомянутых подходов:

- при наличии достаточного количества рыночных данных безусловное предпочтение отдается методу сравнительного анализа арендных договоров или предложений по ставкам арендной платы;

- на «пассивном» рынке недвижимости или для «пассивного» сегмента этого рынка (но при развитом рынке капитала) оценщикам (и управляющим объектами) приходится использовать описанный выше «метод компенсации затрат доходами»;

- если нет рынка недвижимости и слабо рынок альтернативных инвестиций, то для оценки ставки арендной платы остается единственная возможность – применить упомянутый выше «метод добавочной продуктивности недвижимости».

8.1. Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Затратный подход также не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Поэтому расчет рыночной стоимости ставки арендной платы за земельного участка не применялся.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Заключение

После обзора существующих методов оценки и анализа имеющейся информации по объектам оценки, Оценщик пришел к заключению, что из перечисленных методов наиболее обеспечен исходной информацией метод прямого сравнения (сравнительный (рыночный) подход).

Таким образом, в рамках настоящего отчета для оценки собственно объекта оценки применяется только сравнительный подход.

8.2 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Для определения стоимости земельных участков был проведен анализ сделок по купле-продаже аналогичных земельных участков, предоставленных для и индивидуального жилищного строительства, в районе расположения оцениваемого объекта.

Описание объектов аналогов

Таблица 8.2.1

Наименование аналога	Адрес	S общ., кв.м.	Цена предложения/сделки, руб.	Дата предложения сделки	Источник полученной информации
Земельный участок, пустой, ИЖС	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза	2500	400000	05.2022 г.	https://novosibirsk.n1.ru/view/74906833/ https://novosibirsk.n1.ru/view/75102411/ https://novosibirsk.n1.ru/view/75174919/ https://novosibirsk.n1.ru/view/75130696/
Земельный участок, пустой, ИЖС	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза	1500	500000	05.2022 г.	
Земельный участок, пустой, ИЖС, берег Обского водохранилища	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза	1500	500000	05.2022 г.	
Земельный участок, пустой, ИЖС, берег Обского водохранилища	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза	2000	400000	05.2022 г.	

На стоимость земельных участков влияют следующие основные факторы: удаленность от локальных центров, разрешенное использование, размеры земельного участка, конфигурация, наличие/отсутствие коммуникаций, категория земель, качества благоустройства. Таким образом, рассчитываем рыночную стоимость земельного участка:

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Скидка на торг.

Корректировка на торг. Оценщик относит объект оценки к неактивному рынку, т.к. в результате исследования рынка аналогичных объектов установлено, что на рынке присутствует ограниченное количество продавцов и покупателей и сделок между ними. Корректировка на торг принята согласно изданию «Справочник оценщика - 2018. Земельные участки» под руководством Лейфера Л. А., табл. 121, стр. 253.

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

Разрешенное использование.

Объекты аналоги, предназначены для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, как и объект оценки. Корректировка на разрешенное использование не применялась.

Условия финансирования сделки.

Для всех объектов сравнения равны 0%, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

Условия продажи и время предложения к продаже.

Объекты аналоги предложены к продаже в мае 2022 года. Корректировка дату продажи – не применялась.

На обособленность земельного участка. Объекты аналоги расположены в границах обособленных земельных участков – принадлежащих собственникам на праве собственности как объект оценки. Корректировка на обособленность земельного участка – не применялась.

На конфигурацию земельного участка. Объекты оценки имеют прямоугольную форму, объект оценки форму пятиугольника, с не равными границами, Корректировка на конфигурацию земельного участка для объектов аналогов № 1,2,3,4 – 7 %.

Местоположение.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик: транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Объекты аналоги № 3,4, находятся в том же населенном пункте как и объект оценки, на берегу Обского водохранилища, корректировка на местоположение для объектов аналогов – не применялась. Объект аналог № 1,2 расположенных в с. Кирза в удалении от береговой линии, корректировка на местоположение – 20%.

Площадь объекта.

Данная корректировка требуется для объектов аналогов № 1,2,3,4. Корректировка принята согласно изданию «Сборник корректировок «Сегмент земельные участки» – 2017.». табл. № 43, стр. 22.

Таблица 43. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРН 2,4

Объект оценки	более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	20-50 сот	10-20 сот	6-10 сот	3-6 сот	менее 3 сот (долевая собственность)
Объект-аналог						
более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	1,00	1,23	1,32	1,37	1,43	1,47
20-50 сот	0,81	1,00	1,09	1,14	1,20	1,24
10-20 сот	0,76	0,91	1,00	1,05	1,11	1,15
6-10 сот	0,73	0,87	0,95	1,00	1,05	1,10
3-6 сот	0,70	0,83	0,90	0,94	1,00	1,04
менее 3 сот (долевая собственность)	0,68	0,80	0,87	0,91	0,96	1,00

По результатам анализа необходимо внести экспертно определенные корректировки на объекты-аналоги (Таблица 8.2.2.).

Таблица 8.2.2.

Номера объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.		400000	500000	500000	400000
Общая площадь м ²	2500	2500	1500	1500	2000

Цена в рублях за 1 м²	Расчетное значение	160	333	333	200
Скидка на торг, %		-11,9	-11,9	-11,9	-11,9
Скорректированная цена		141	294	294	176
Права собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка %		0	0	0	0
Скорректированная цена		141	294	294	176
Условия финансирования продаж		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0	0	0	0
Скорректированная цена		141	294	294	176
Условия продажи		предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Корректировка %		0	0	0	0
Скорректированная цена		141	294	294	176
Состояние рынка	2022	2022	2022	2022	2022
Корректировка %		0	0	0	0
Скорректированная цена		141	294	294	176
Месторасположение	Новосибирская область Ордынский район, с. Кирза	Новосибирская область Ордынский район, с. Кирза	Новосибирская область Ордынский район, с. Кирза	Новосибирская область Ордынский район, с. Кирза	Новосибирская область Ордынский район, с. Кирза
Корректировка %		20	20	0	0
Скорректированная цена		169	352	294	176
Назначение	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0	0	0	0
Скорректированная цена		169	352	294	176
Физические характеристики					
Конфигурация земельного участка	не прав.формы	прав.формы	прав.формы	прав.формы	прав.формы
Корректировка %		-7	-7	-7	-7
Инженерная инфраструктура	0	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0	0
На категорию земель	0	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0	0
На разрешенное использование	0	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0	0
Площадь объекта	0	0	0	0	0
Корректировка %		0	-9	-9	0
Прочие	0	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0	0
На подведенные коммуникации	0	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0	0
Суммарная корректировка на физические характеристики %		-7	-16	-16	-7
Скорректированная цена		157	296	247	164
Общая валовая коррекция		1,1	-7,9	-27,9	-18,9
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25

Стоимость 1 кв. м. по сравнительному подходу, руб.	216
--	-----

Площадь объекта оценки, кв. м.	2500
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	540 000

Стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом составляет на дату оценки: 540000,00 (Пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек.

9. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. В этом разделе отчета он может высказать свои соображения и согласовать все рыночные показатели в окончательном заключении.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Применение сравнительного подхода считается наиболее оправданным, так как результат оценки получен на основе цен предложения, которые являются ориентирами. Таким образом, данный подход считается надежным способом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, и в большей мере отражает существующую ситуацию на рынке.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (Затратный и Доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В таблице 9.1. приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 9.1.

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Вес	-	1,0	-	X
Земельный участок, площадью 2500,0 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, с. Кирза, ул. Набережная, земельный участок № 48. Кадастровый номер: 54:20:022438:36	-	540000,00	-	540000,00 рублей
ИТОГО:	X	X	X	540000,00 рублей

В результате расчетов и проведенных исследований нами установлена рыночная стоимость прав собственности в отношении объекта оценки, по состоянию на 17 мая 2022 г.:

540000,00
(Пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек

Оценку выполнил:

Ведущий эксперт-оценщик:

Директор ООО «Империял»:



Е. А. Драницкая

П. Е. Скубиев

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:	54:20:022438:36		
Номер кадастрового квартала:	54:20:022438		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.05.1992		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Новосибирская область, Ордынский муниципальный район, сельское поселение Кирзинский сельсовет, село Кирза, улица Набережная, земельный участок № 48.		
Площадь:	2500 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб.:	133548,48		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	31186, уточнением местоположения Границы и площади земельного участка с кадастровым номером 54:20:022438:36, 04-22-02, 2022-04-18		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:	54:20:022438:36		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; размещение автотранспортных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автотранспортные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; сброс сточных, в том числе дренажных, вод; разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах торных отвалов и (или) геологических отвалов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, вид/наименование: Часть водоохранной зоны Новосибирского водохранилища, тип: Водоохранная зона, решения: 1. дата решения: 03.04.2014, номер решения: пр38, наименование ОГВ/ОМСУ: Верхне-Обское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 01.11.2013, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" 3. дата решения: 10.01.2009, номер решения: 17, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 4. дата решения: 03.06.2006, номер решения: 74-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок		Лист № 4 раздела 1	
Вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 1: 5	
Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
25.04.2022г.		54:20:022438:36	
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.04.2022г.; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ водохранимых зон и прибрежных защитных полос Новосибирского водохранилища" от 03.04.2014 № пр38 выдан: Верхне-Обское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; карта (план) Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Новосибирского водохранилища от 01.11.2013 № 6/н выдан: ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"; постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил установления на местности границ водохранимых зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство Российской Федерации; водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.04.2022г.; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ	
Особые отметки:			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок				Лист 5
Вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
25.04.2022г.		Катастровый номер: 54:20:022438:36		
		водоохраняемых зон и прибрежных защитных полос Новосибирского водохранилища" от 03.04.2014 № пр38 (план) Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Новосибирского водохранилища от 01.11.2013 № 6/н выдан: ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"; постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил установления на местности границ водоохраняемых зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство Российской Федерации; водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Чичина Татьяна Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ КИРЗИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ОРДЫНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:	54:20:022438:36		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	КИРЗИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ОРДЫНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:20:022438:36-54/163/2022-1 25.02.2022 07:41:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

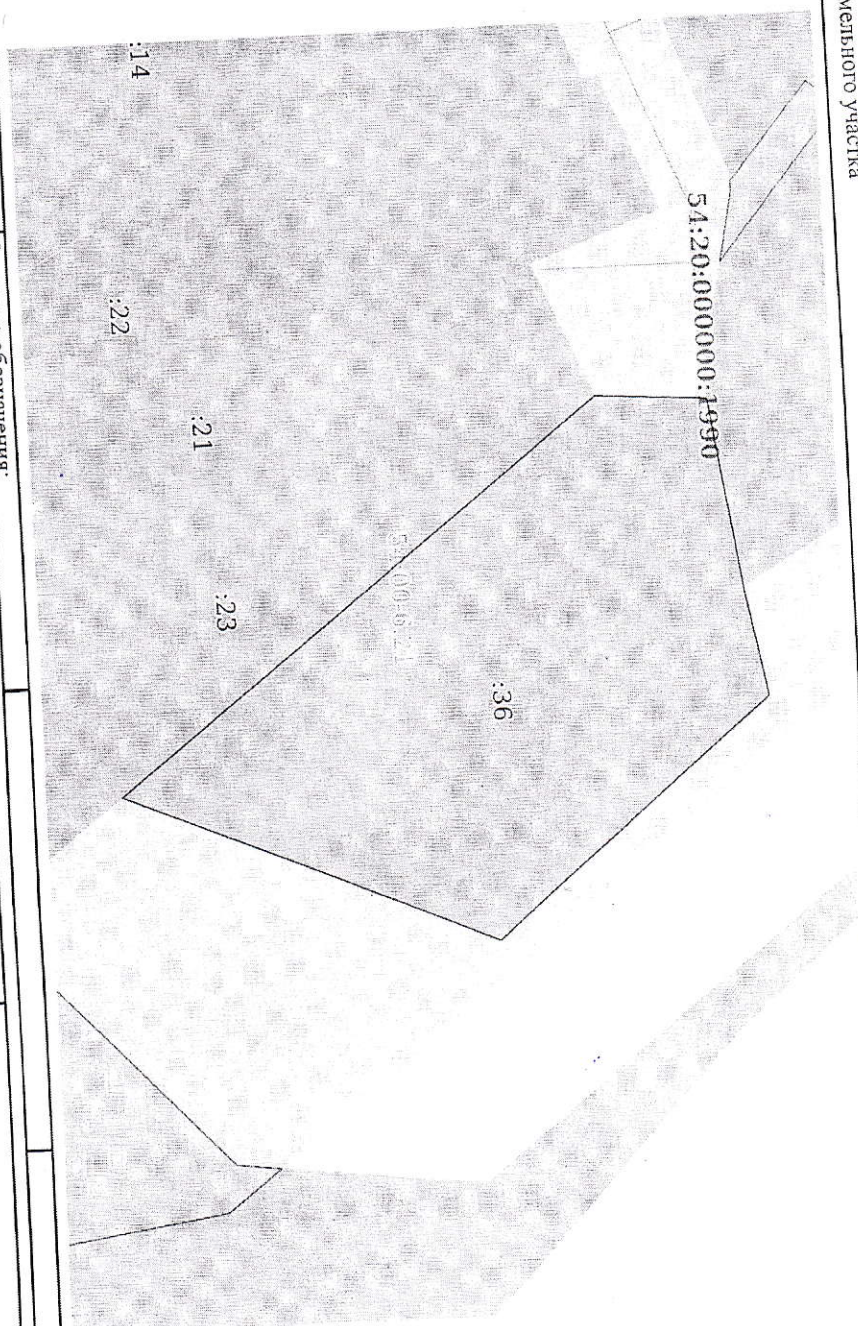
Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 6
25.04.2022г.		Всего листов выписки: 12	
Кадастровый номер:		54:20:022438:36	
II	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

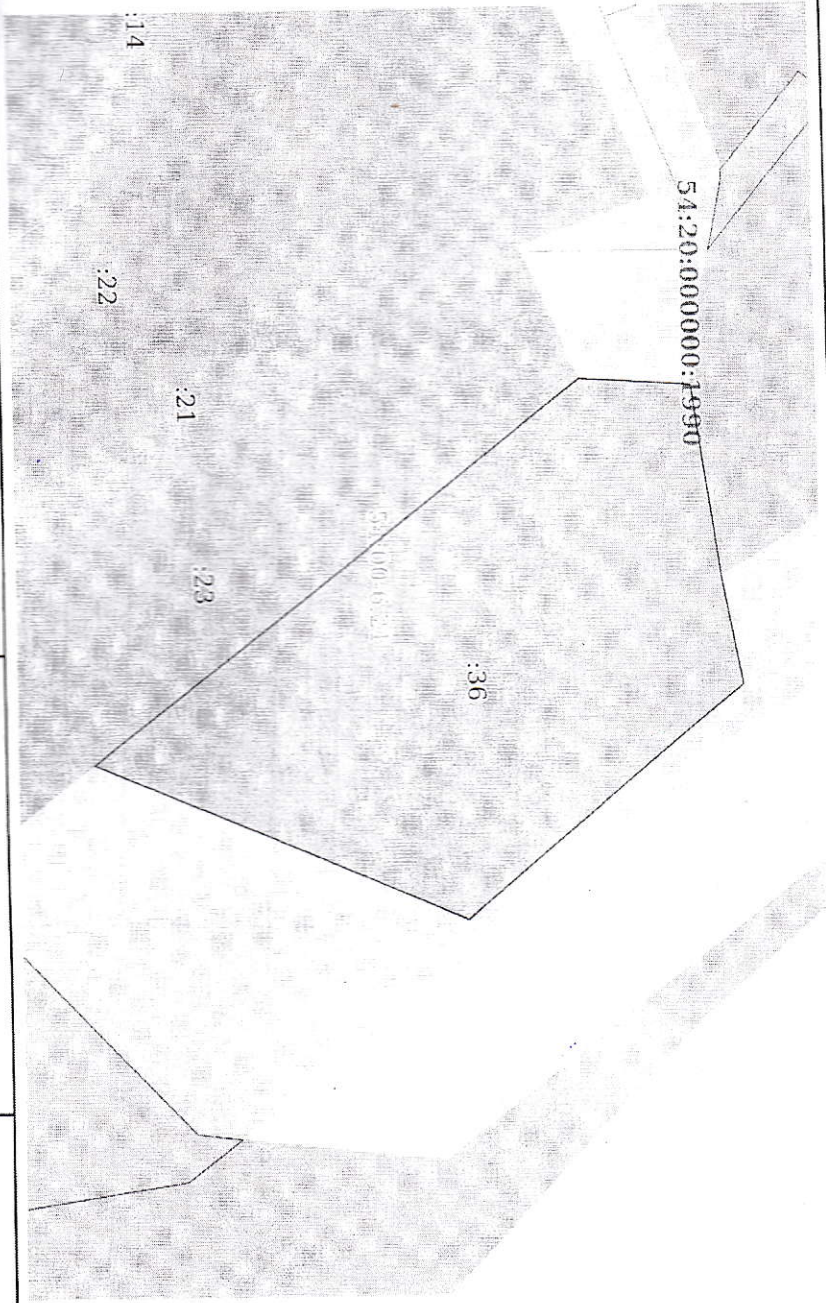
Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 12
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 6	
25.04.2022г.	54:20:022438:36
Кадастровый номер:	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:	Подпись	Инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.	

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:	54:20:022438.36		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800			
Условные обозначения:			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок

Вид объекта недвижимости

Всего листов: 6

Всего листов выписки: 12

Лист № 1 раздела 3.1

Всего листов раздела 3.1: 1

25.04.2022г.

54:20:022438:36

Кадастровый номер:

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки	Дирекционный и угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	140°29.3'	42.14	-	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	203°14.2'	46.67	-	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	322°28.5'	71.86	-	г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 51, кв. 53
4	1.1.4	1.1.5	3°50.4'	12.99	-	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	81°53.9'	22.0	-	Новосибирская область, Ордынский район, село Кирза, ул. Набережная, дом 41
6	1.1.6	1.1.1	79°34.6'	12.93	-	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
		М.П.			

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1		Всего листов выписки: 12
Всего разделов: 6			
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:		54:20:022438:36	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 54.3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	399966.63	3310941.25	-	0.1
2	399964.29	3310928.53	-	0.1
3	399961.19	3310906.75	-	0.1
4	399948.23	3310905.88	-	0.1
5	399891.24	3310949.65	-	0.1
6	399934.12	3310968.06	-	0.1
1	399966.63	3310941.25	-	0.1

полное наименование должности		подпись		инициаль, фамилия	
		М.П.			

Земельный участок
Вид объекта недвижимости

Всего листов выпущки: 12

Всего разделов: 6

54:20:022438:36

Содержание ограниченных статьями 56, 56.1 Земельного

полное наименование должности

M.II.

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия



Продам земельный участок, Кирза

1 кв. м 00 м. сотки 00 11

500 000 Р
33 333 Р/сотку



Ордынский район - Кирза

Параметры

Площадь участка 13 соток

Обратите внимание! Три участка по пятнадцати соток, идут именно Вас!

Участки расположены на берегу Обского водохранилища с живописными видами на море и "Караганский" бор! Визуально не далеко от берега расположен дикий остров округлой формы густо засаженный соснами, вглубь острова озеро, в центральной доступности находится незамерзающий родник с голубой тинкой, репейка, грибов, ягод, свежий воздух и тишина.

Дорога асфальтирована, все коммуникации в шаговой доступности, центральный водопровод, электричество, газ. Инфраструктура на уровне, рядом несколько магазинов, в поселке хорошая современная школа, детский сад, больницы. В шаговой доступности находится "песок" с хорошим водонапорным стройматериалом и услуг.

Агентство недвижимости
ИЖИФОНД
6 771 объявления
Евгений Мухоморович
+7 905 930-11-06

Звоните, Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предложение до просмотра

Подтвердите информацию в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Пожалуйста



Продам земельный участок, Кирза

13 кв. м 00 м. сотки 00 33

500 000 Р
33 333 Р/сотку



Ордынский район - Кирза - Ориентир: Кирза

Параметры

Площадь участка 13 соток

Асфальтовая дорога есть

Участок находится в 120 км. от Новосибирска по Ордынскому шоссе.
Кирза - село с развитой инфраструктурой: есть все для комфортного проживания. Общеобразовательная школа, музыкальная школа, детский сад, продуктовые магазины, отделение Сбербанка, дом культуры. Также в продаже соседние 3 участка.
Отличное место для дачи, репейки, ягоды, Караганский бор с обилием ягод и грибов.
Есть возможность провести газ.
Земля в собственности.

Агентство недвижимости
Триумф НРА
872 объявления
Наталья
+7 961 219-62-79
+7 961 220-69-78

Звоните, Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предложение до просмотра

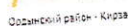
Подтвердите информацию в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Написать сообщение

Пожалуйста



Параметры

Параметры		23 строк
Площадь участка		нет
Канализация		нет
Вода		

Уникальные произведения! Уникальн 25 сотен велич и с. Кирза. Неизвестн от Ново-Вирского владения. Все
крупнейшие, находятся в 100 метрах от участка. Категория земель населенных пунктов. Разрешение
использование - для ведения личного подсобного хозяйства. В селе есть своя средняя школа, дом культуры и стадион поле,
население, дети и т.д. Документы готовы к продаже. 1 взрослый собственник. Обращения нет. Звоните. Номер в базе:
7372445

Агентство недвижимости
Этажи в г. Новосибирске
в 177 объявлений
Ольга Мищенко
+7 960 780-79-8

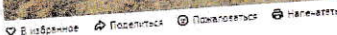
Звоните. Сообщения
в мессенджерах и С
на доставляются
не отправляются по
адресу

Подтвердился ли эффект в
объеме?

23

Не дозволяється

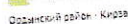
⑦ 同義反義法



400 000 ₺
20 000 ₺/cont.

Продам земельный участок, Кирза

Продам земельный участок
20.07.2008 © Обн. сегодня © 25



Параметры

Параметры	20 соток
Площадь участка	нет
канализация	нет
Вода	

[illegible]

Номер закрита в агентстве: ЦЕН22000069

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КВАДРАТЕКА (Сибирский)
Недвижимость. НАР
679 объявлений
Чайко Елена Викторовна
+7 903 937-26-40

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Подтвердилась информация в
объявлении?

 H&T

НЕ ДОБРОУСЛОВА

www.ck12.org

© 2004 Pearson Education, Inc. All rights reserved.

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Империял"

(полное наименование российской организации в соответствии с Учредительными документами)

ОГРН 1112545600031

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 25 января 2012 г.

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 6 по Новосибирской области
(территориальный участок 5434 по Омскому району)

и ей присвоены

ИНН КВН

54344116303

5434401001

Зам. начальника инспекции



Анкин Владимир
Терентьевич

серия 54 №004269002

Форма №

Р 5 3 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена
запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Империял"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Империял"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Империял"

(фирменное наименование)

25 января 2012 (дата) (месяц, год)

за основан на

государственным регистрационным номером

112545600031

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Новосибирской области
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника инспекции



Анкин Владимир
Терентьевич

(подпись, Ф.И.О.)

серия 54 №004268810

КОПИЯ

ПОЛИС № 009-073-008221/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-008221/22 от 01.02.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхования», действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование, размещенного на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovanie>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Драницкая Евгения Александровна, 06.05.1980 г. Паспорт: 50 04 260825 25 11 2003 выдан: УВД Дзержинского района города Новосибирска, код подразделения 542-001 МФН: 225101672503
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	630095, Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, дом 21, кв. 50
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО):	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	470,00 (Четыреста семьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до 10 рабочих дней со дня подписания Акта о наступлении страхового случая. В том числе при наступлении страхового случая (при единовременной оплате) или по мере списания взносов (при оплате в рассрочку) в установленный срок. Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке, если оплата в оплату суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя не поступает.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2022г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2023г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (убытка) законному достоянию (принадлежности) Страхователя в результате нарушения (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения (бездействия) федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, с п. 3.2 Договора. Страховым случаем является также нарушение Страхователем в результате нарушения (бездействия) Страхователя установленных в п. 3.2 Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Драницкая Евгения Александровна
Драницкая Евгения Александровна
Драницкая Л.Н.
Действительный срок действия: 25.12.2022 г.
Представитель Страховщика ООО «Абсолют Страхования»
Роспотребнадзор г. Новосибирска, ул. Гоголя, дом 21, кв. 50

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Драницкая Евгения Александровна
Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 569
Дата выдачи: 10 февраля 2023 г.



Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихина Д.В.

Диплом
Драницкой Евгении Александровны
за успешное освоение программы
«Оценочная деятельность»
в рамках повышения квалификации
по направлению «Оценочная деятельность»
в 2022 году.

Диплом
Драницкой Евгении Александровны
за успешное освоение программы
«Оценочная деятельность»
в рамках повышения квалификации
по направлению «Оценочная деятельность»
в 2022 году.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022902-1

25 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Драницкой Евгении Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от 25 июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25 июня 2024 г.