VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 06-241122

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» (ООО «ВС Консалт»)
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»)
Дата оценки: 05.12.2022 г.
Основание для проведения оценки: Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 4 на проведение оценки от 28 ноября 2022 г.
Дата составления: 08.12.2022 г.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	• Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908 • Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2910 • Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2921 • Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953 • Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74, кадастровый номер 55:20:032001:2954 • Жилой дом, общая площадь 168,6 кв.м., адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74, кадастровый номер 55:20:032001:3003
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 4 на проведение оценки от 28 ноября 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	05 декабря 2022 года
Срок проведения оценки:	28 ноября 2022 года – 08 декабря 2022 года
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объектов оценки по состоянию на 05 декабря 2022 г., не округленно:

9 329 939

(Девять миллионов триста двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки	Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908	648 750
2	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2910	648 750
3	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного	649 615

№ п-п	Объект оценки	Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
	использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2921	
4	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953	649 615
5	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74, кадастровый номер 55:20:032001:2954	649 615
6	Жилой дом, общая площадь 168,6 кв.м., адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74, кадастровый номер 55:20:032001:3003	6 083 594
-	Итого	9 329 939 (Девять миллионов триста двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять)

Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 2
РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ 5
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 8
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 10
3.1. Сведения о Заказчике оценки 10
3.2. Сведения об Исполнителе 10
3.3. Сведения об Оценщике 11
РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 12
4.2. Характеристика местоположения объекта оценки 24
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 27
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 27
5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 32
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен ... 34
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ... 50
5.5. Выводы по анализу рынка 61
РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 63
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 65
7.1. Основные этапы процесса оценки 65
7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке 65
7.3. Выбор подходов 69
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 73
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 88
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ 102
РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 104
РАЗДЕЛ 12. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ 105
ПРИЛОЖЕНИЕ 107

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	• Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908 Имущественные права: право собственности. Собственник: Дмитриева Дарья Сергеевна, 16.01.1985 г., паспортные данные: серия 52 08 № 678708, выдан 25.07.2008 г. Отделом № 2 УФМС России по Омской области в центральном административном округе г. Омска. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2908-55/092/2022-5 от 22.11.2022 г. • Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2910 Имущественные права: право собственности. Собственник: Сальник Алена Андреевна, 30.06.1990 г., паспортные данные: серия 52 14 № 390026, выдан 12.11.2014 г, Отделом № 1 УФМС России по Омской области в Советском административном округе города Омска. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2910-55/092/2022-3 от 20.01.2022 г. • Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2921 Имущественные права: право собственности. Собственник: Отбойщиков Андрей Анатольевич, 20.05.1981 г., паспортные данные: серия 52 17 № 653377, выдан 07.08.2017 г., Отделом № 2 УФМС России по Омской области в Советском АО г. Омска. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2921-55/092/2022-3 от 20.01.2022 г. • Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953 Имущественные права: право собственности. Собственник: Кочикян Гамлет Тарзанович, 27.12.1976 г., паспортные данные: серия 52 02 № 297854, выдан 21.03.2006 г., УВД Ленинского административного округа города Омска. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2953-55/092/2022-3 от 24.01.2022 г. • Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74, кадастровый номер 55:20:032001:2954 Имущественные права: право собственности. Собственник: Кособоков Евгений Валерьевич, 05.10.1976 г., паспортные данные: серия 52 21 № 071314, выдан 27.10.2021 г., УМВД России по Омской области. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2954-55/092/2021-3 от 30.12.2021 г. • Жилой дом, общая площадь 168,6 кв.м., адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74, кадастровый номер 55:20:032001:3003 Имущественные права: право собственности. Собственник: Кособоков Евгений Валерьевич, 05.10.1976 г., паспортные данные: серия 52 21 № 071314, выдан 27.10.2021 г., УМВД России по Омской области. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:3003-55/092/2022-1 от 04.03.2022 г.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	В состав объекта оценки входят 5 земельных участков и 1 жилой дом
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 7 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему

числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	**усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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».** **Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.»** **Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»**
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	**Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 4 на проведение оценки от 28 ноября 2022 г.**
Цель оценки:	**Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") объекта для включения в состав имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»**
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	**Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**
Вид определяемой стоимости:	**Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)**
Дата оценки:	**05 декабря 2022 года**
Срок проведения оценки:	**28 ноября 2022 года – 08 декабря 2022 года**
Дата составления и порядковый номер Отчета:	**08 декабря 2022 года, № 06-241122**
Специальные допущения:	**Специальных допущений не предусмотрено**
Иные существенные допущения:	**Не предусмотрено**
Ограничения оценки:	**Осмотр объектов оценки не проводился. Фото жилого дома предоставлены Заказчиком.**
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	**Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.**
Указание на форму составления отчета об оценке:	**Отчет составляется в форме электронного документа**
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	**• Договор купли-продажи земельного участка № 2908 от 21.11.2022 г.** **• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2022 г.** **• Договор купли-продажи от 13.01.2022 г.** **• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2022 г.** **• Договор купли-продажи от 13.01.2022 г.** **• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2022 г.** **• Договор купли-продажи от 27.12.2021 г.** **• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.01.2022 г.** **• Договор купли-продажи от 24.12.2021 г.** **• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.01.2022 г.** **• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.03.2022 г.**
Необходимость привлечения внешних организаций и	**Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.**

квалифицированных отраслевых специалистов:	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	**Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.**
Формы представления итоговой стоимости:	**В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.**
Специфические требования к отчету об оценке:	**Отсутствуют**
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	**Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.**

Таблица 2. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		05.12.2022 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.

2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

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

4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.

7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.

10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.

12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

14) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Сокращенное наименование	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Реквизиты	ОГРН 1067746722977 от 20 июня 2006 г., ИНН/КПП 7735520922/773501001
Юридический адрес:	124482, город Москва, город Зеленоград, Савёлкинский проезд, 4

3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Адрес местоположения Исполнителя:	129343, г. Москва, Нансена, 3, кв. 76
Банковские реквизиты:	р/с 40702810500001054211 в ООО «Бланк банк», Кор./счет 30101810645250000801, БИК 044525801
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис (договор) № 969R/776/0000001/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 10 марта 2022 г. по 9 марта 2023 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., дата выдачи: 10 марта 2022 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Вагина Анна Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Местонахождение Оценщика:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Почтовый адрес:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51, 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7591R/776/500566/21 от 16.12.2021 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2021 г. по 15 декабря 2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
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:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	• Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. • Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика • Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	• Договор купли-продажи земельного участка № 2908 от 21.11.2022 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2022 г. • Договор купли-продажи от 13.01.2022 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2022 г. • Договор купли-продажи от 13.01.2022 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2022 г. • Договор купли-продажи от 27.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.01.2022 г. • Договор купли-продажи от 24.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.01.2022 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.03.2022 г.

4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) объектом оценки являются:

- Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908
- Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2910
- Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2921
- Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953
- Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74, кадастровый номер 55:20:032001:2954
- Жилой дом, общая площадь 168,6 кв.м., адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74, кадастровый номер 55:20:032001:3003.

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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».

Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.»

Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:2908

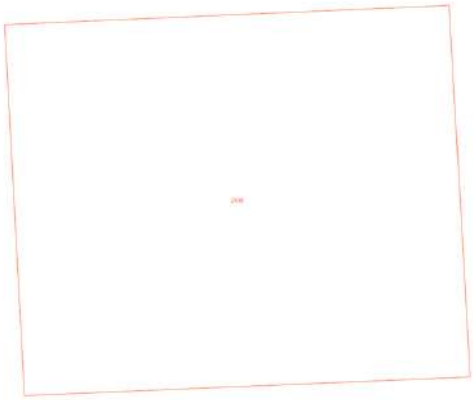
Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2908
Адрес объекта	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м²	750
Кадастровая стоимость, руб.	74 850
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Дмитриева Дарья Сергеевна, 16.01.1985 г., паспортные данные: серия 52 08 № 678708, выдан 25.07.2008 г. Отделом № 2 УФМС России по Омской области в центральном административном округе г. Омска
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2908-55/092/2022-5 от 22.11.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость не определяется

Рисунок 1. Данные об объекте оценки. Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

Земельный участок
Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:2908
Дата присвоения кадастрового номера	06.10.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, кв.м	750
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	69525.00
Дата определения	06.10.2021
Дата внесения	20.10.2021

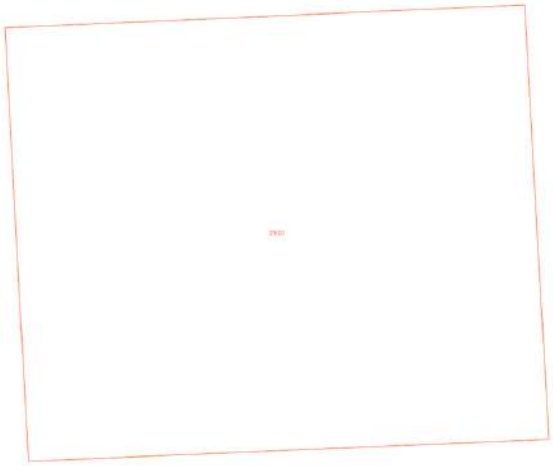
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2908-55/092/2022-5 от 22.11.2022

Рисунок 2. Данные об объекте оценки. Источник: https://rosreestr.ru/

Таблица 5. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:2910

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2910
Адрес объекта	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м^2	750
Кадастровая стоимость, руб.	74 850
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет

Наименование объекта	Земельный участок
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Сальник Алена Андреевна, 30.06.1990 г., паспортные данные: серия 52 14 № 390026, выдан 12.11.2014 г, Отделом № 1 УФМС России по Омской области в Советском административном округе города Омска
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2910-55/092/2022-3 от 20.01.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость не определяется

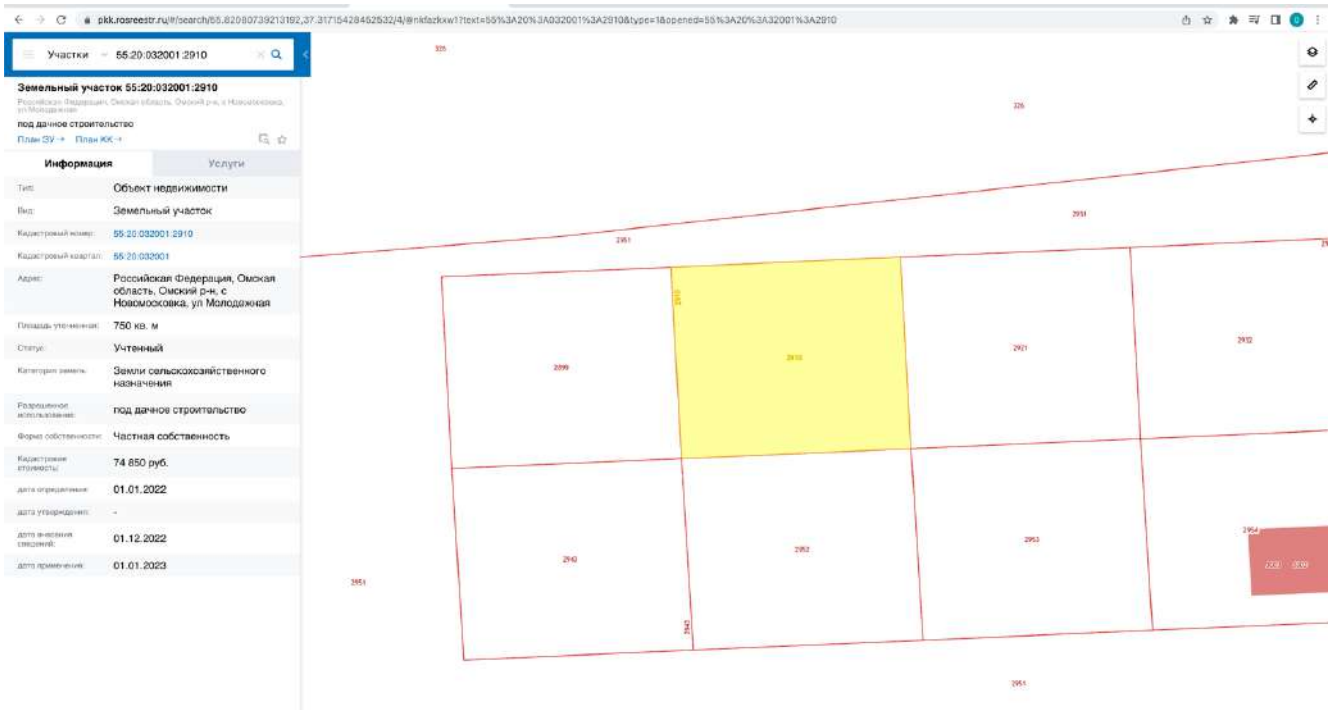


Рисунок 3. Данные об объекте оценки. Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

Земельный участок
Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:2910
Дата присвоения кадастрового номера	06.10.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, кв.м	750
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	70072.50
Дата определения	06.10.2021
Дата внесения	20.10.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2910-55/092/2022-3 от 20.01.2022

Рисунок 4. Данные об объекте оценки. Источник: https://rosreestr.ru/

Таблица 6. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:2921

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2921
Адрес объекта	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м^2	751
Кадастровая стоимость, руб.	74 949,8
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет

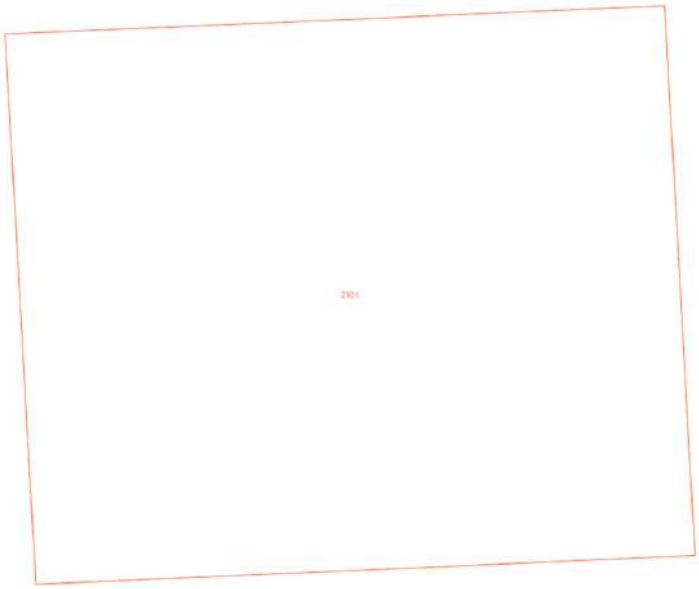
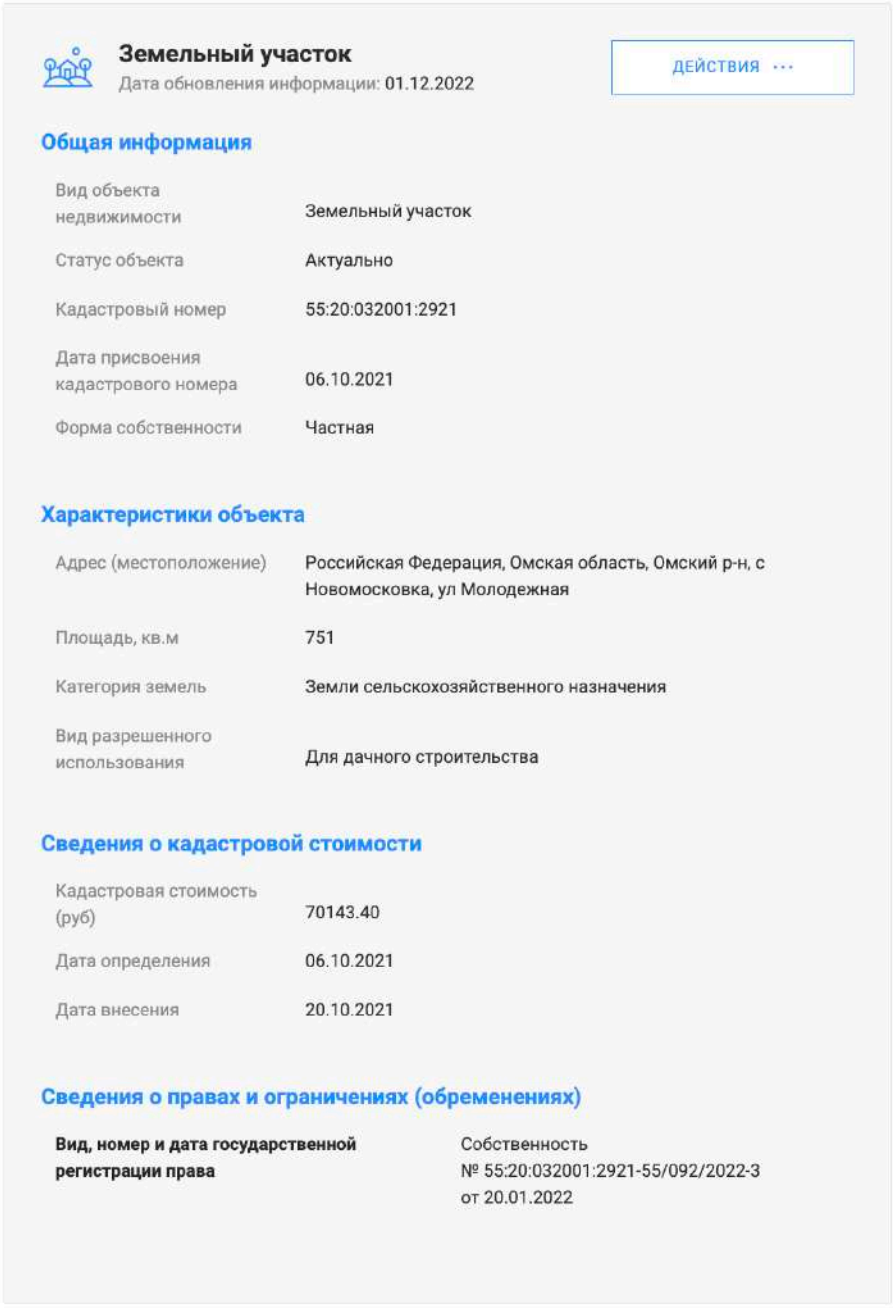
Наименование объекта	Земельный участок
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Отбойщиков Андрей Анатольевич, 20.05.1981 г., паспортные данные: серия 52 17 № 653377, выдан 07.08.2017 г., Отделом № 2 УФМС России по Омской области в Советском АО г. Омска
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2921-55/092/2022-3 от 20.01.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость не определяется

Рисунок 5. Данные об объекте оценки. Источник: https://pkk.rosreestr.ru/



Земельный участок
Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:2921
Дата присвоения кадастрового номера	06.10.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, кв.м	751
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	70143.40
Дата определения	06.10.2021
Дата внесения	20.10.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2921-55/092/2022-3 от 20.01.2022

Рисунок 6. Данные об объекте оценки. Источник: https://rosreestr.ru/

Таблица 7. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:2953

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2953
Адрес объекта	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м^2	751
Кадастровая стоимость, руб.	74 949,8
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет

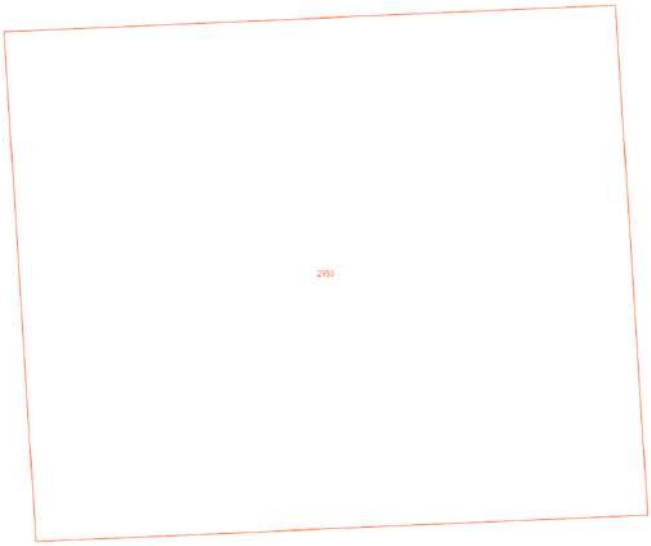
Наименование объекта	Земельный участок
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Кочикян Гамлет Тарзанович, 27.12.1976 г., паспортные данные: серия 52 02 № 297854, выдан 21.03.2006 г., УВД Ленинского административного округа города Омска
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2953-55/092/2022-3 от 24.01.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость не определяется

Рисунок 7. Данные об объекте оценки. Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

Земельный участок
Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:2953
Дата присвоения кадастрового номера	06.10.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, кв.м	751
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	70188.46
Дата определения	06.10.2021
Дата внесения	20.10.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2953-55/092/2022-3 от 24.01.2022

Рисунок 8. Данные об объекте оценки. Источник: https://rosreestr.ru/

Таблица 8. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:2954

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2954
Адрес объекта	Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м^2	751
Кадастровая стоимость, руб.	74 949,8
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет

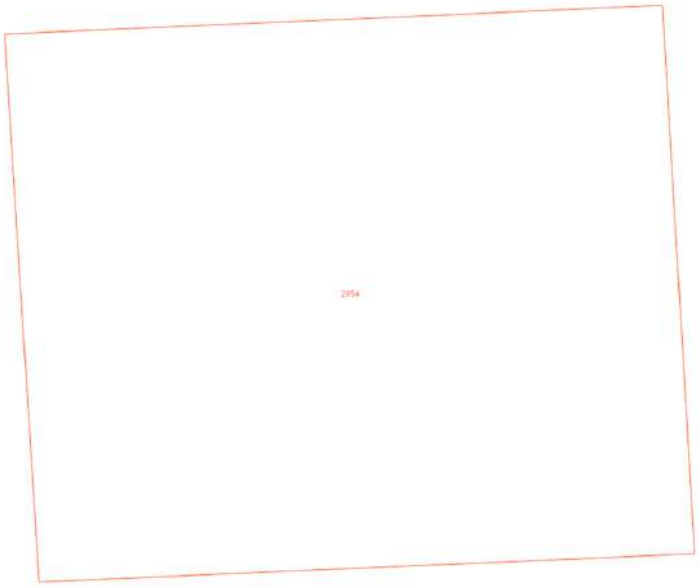
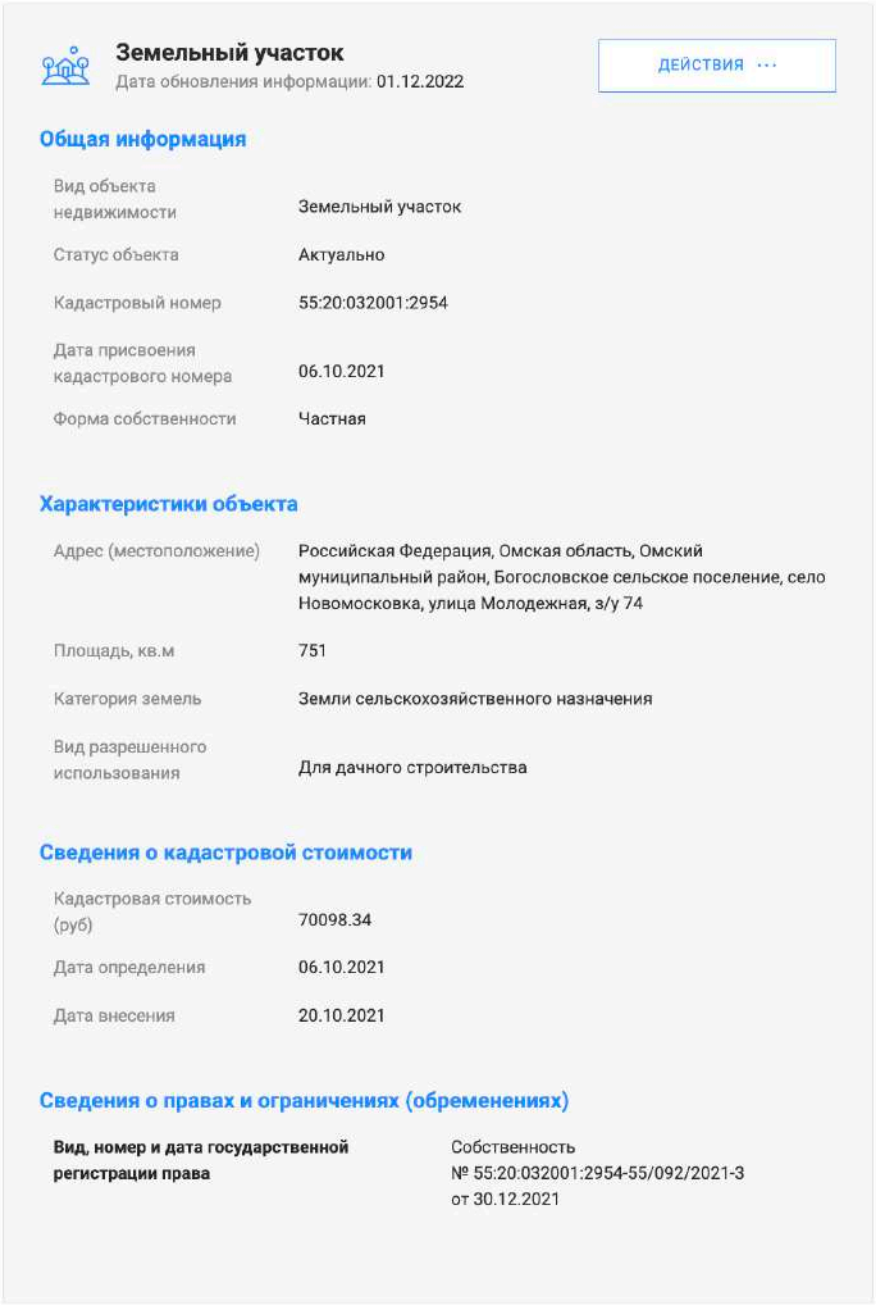
Наименование объекта	Земельный участок
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Кособоков Евгений Валерьевич, 05.10.1976 г., паспортные данные: серия 52 21 № 071314, выдан 27.10.2021 г., УМВД России по Омской области
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2954-55/092/2021-3 от 30.12.2021 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость не определяется

Рисунок 9. Данные об объекте оценки. Источник: https://pkk.rosreestr.ru/



Земельный участок
Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:2954
Дата присвоения кадастрового номера	06.10.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74
Площадь, кв.м	751
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	70098.34
Дата определения	06.10.2021
Дата внесения	20.10.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

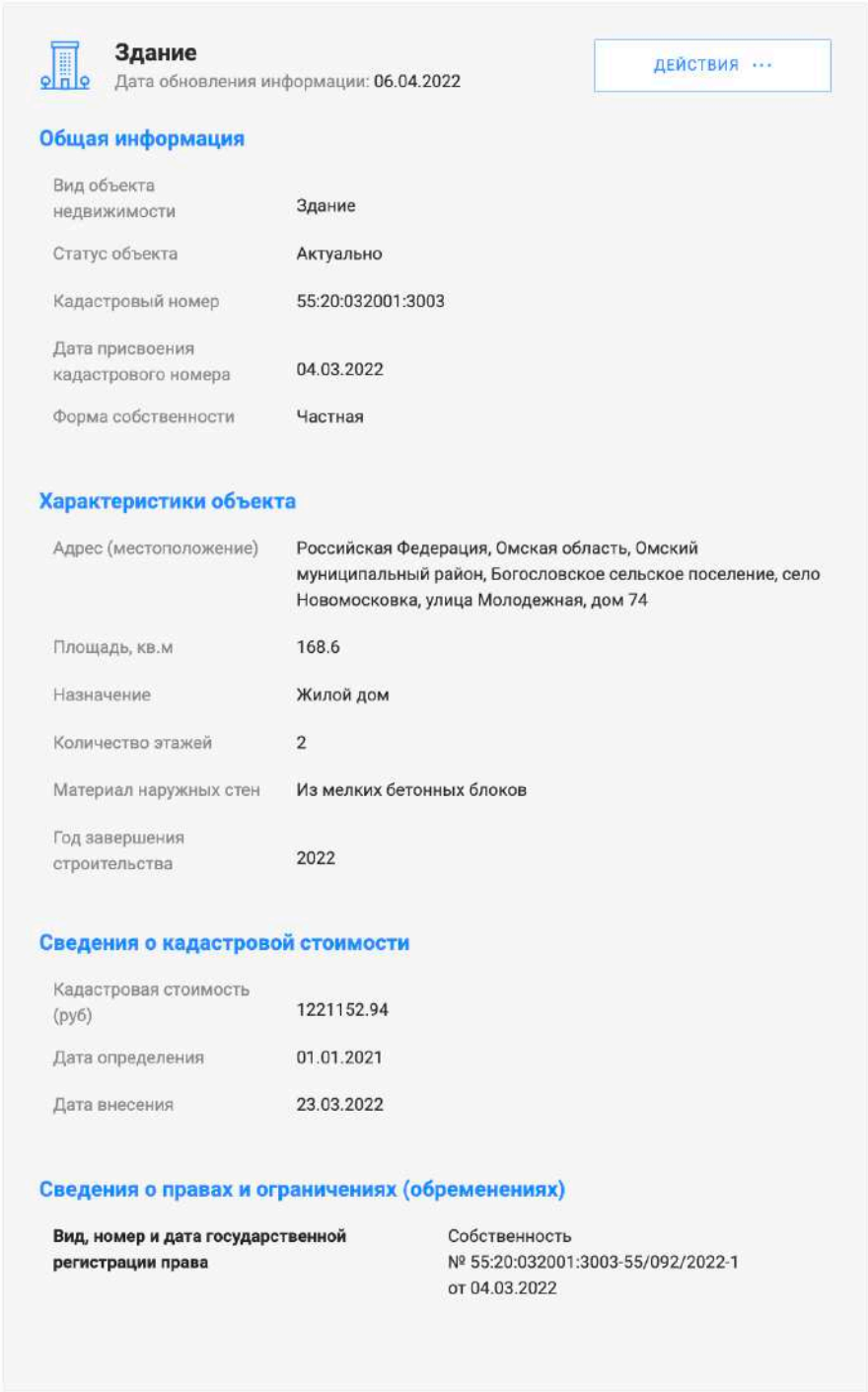
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2954-55/092/2021-3 от 30.12.2021

Рисунок 10. Данные об объекте оценки. Источник: https://rosreestr.ru/

Таблица 9. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:3003

Наименование объекта	Жилой дом
Кадастровый номер	55:20:032001:3003
Адрес объекта	Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74
Площадь, м²	168,6
Кадастровая стоимость, руб.	1 221 152,94
Материал стен	Из мелких бетонных блоков
Год постройки	2022
Этажность	2 этажа
Физическое состояние	Хорошее
Состояние отделки	Без отделки
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Кособоков Евгений Валерьевич, 05.10.1976 г., паспортные данные: серия 52 21 № 071314, выдан 27.10.2021 г., УМВД России по Омской области

Наименование объекта	Жилой дом
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:3003-55/092/2022-1 от 04.03.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость не определяется



Здание
Дата обновления информации: 06.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:3003
Дата присвоения кадастрового номера	04.03.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74
Площадь, кв.м	168.6
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из мелких бетонных блоков
Год завершения строительства	2022

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1221152.94
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	23.03.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:3003-55/092/2022-1 от 04.03.2022

Рисунок 11. Данные об объекте оценки. Источник: https://rosreestr.ru/

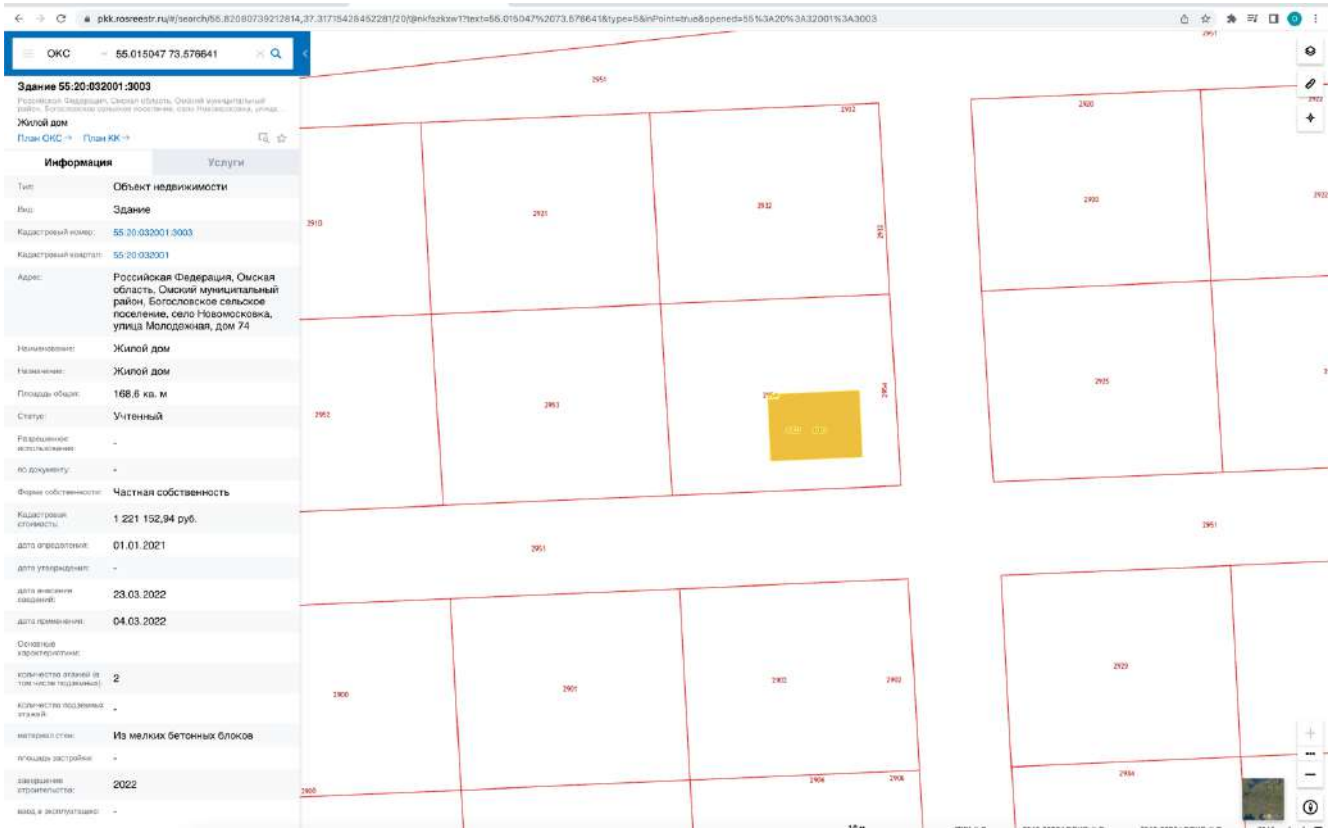


Рисунок 12. Данные об объекте оценки. Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

4.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объекты оценки находятся по адресу: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная.

Омская область[1] — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Входит в состав Сибирского федерального округа.

Территория области простирается на 600 км с юга на север и на 300 км с запада на восток. Главная водная артерия — Иртыш и его притоки Ишим, Омь, Оша, Тара. Область расположена на Западно-Сибирской равнине, диктующей плоский рельеф. На юге — степи, постепенно переходящие в лесостепи, лес и болотистую тайгу на севере. Почва песчаная, илистая. Вдоль Иртыша, в т. н. Прииртышье, наблюдается «оазисный» микроклимат, с более лесистым и овражным ландшафтом. Здесь же самые плодородные земли региона. Также в Омской области много озёр: Салтаим, Тенис, Ик, Эбейты, Ульжай, Тобол-Кушлы.

Омский район[2] — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России. Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске). Площадь района — 3600 км². Основные реки — Иртыш, Омь.

Территория района расположена вдоль среднего течения реки Иртыш и нижнего течения реки Омь, в лесостепной зоне, между 54,35° и 55,25° с. ш., 72,50° и 74,20° в. д., и занимает площадь 3680 км². Иртыш делит район на левобережье и правобережье. Омь разделяет правобережье на северную и южную части. Схематическое очертание района связано во многом с руслом Иртыша, который южнее впадения в него

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

[2] https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район

Оми уходит далеко на запад, а затем постепенно возвращается на восток, образуя глубокую излучину. Протяженность Омского района с севера на юг составляет 120 км, а с востока на запад — 60 км.

Омский район граничит на севере с Саргатским и Горьковским районами, на востоке — с Кормиловским районом, на юге — с Черлакским, Азовским и Таврическим, на западе — с Любинским и Марьяновским районами области. Омский район формировался вокруг г. Омска.

Ростовка[3] — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения. Население — 5460 чел. (2018)

Посёлок расположен в лесостепной полосе Омской области, в пределах Барабинской низменности, на левом берегу реки Омь. Высота центра над уровнем моря — 95 м. В окрестностях Ростовки распространены чернозёмы. Почвообразующими породами являются глины и суглинки.

Ростовка расположена в 2 км к востоку от городской черты Омска и 18 км к от центра города. Ближайший населённый пункт село Новомосковка расположено к западу от Ростовки.

Ростовка, как и вся Омская область находится в часовой зоне МСК+3. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +6:00.

Основан в 1895 г. В 1928 г. деревня Ростовка состояла из 103 хозяйств, основное население — украинцы. Центр Ростовкинского сельсовета Корниловского района Омского округа Сибирского края.

В 21 июня 1977 года была заложена птицефабрика «Сибирская». В 1980 году были вручены первые ордера на квартиры для рабочих, сдан в эксплуатацию детский сад на 280 мест. В 1982 году открылась средняя школа на 840 мест, в 1991 году — Сибирская средняя школа № 2. С 2004 года — административный центр Омского района.

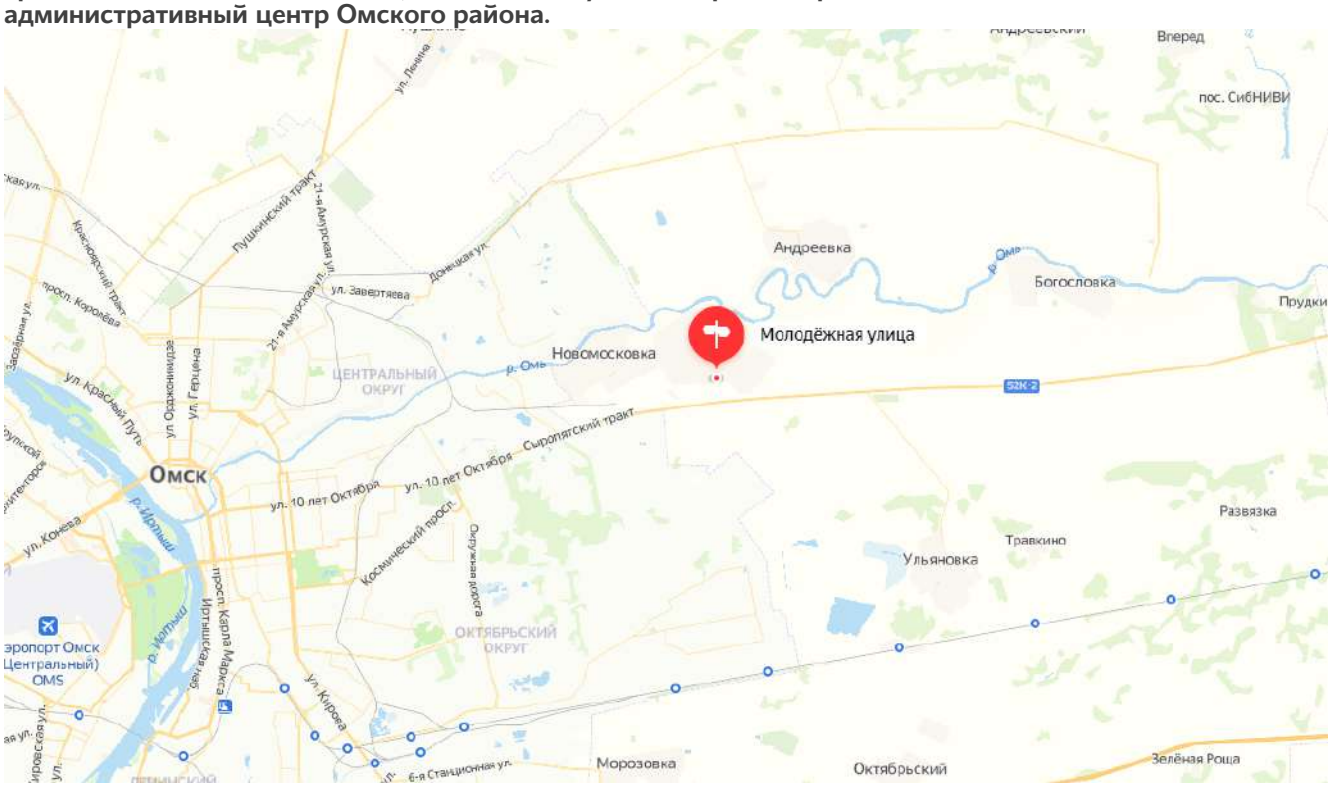


Рисунок 13. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: https://yandex.ru/maps

[3] https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район)

Рисунок 14. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: https://yandex.ru/maps

Таблица 10. Описание местоположения объектов оценки

Наименование/показатель	Значение показателя
Адрес	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Удаленность от областного центра	16 км
Объекты социальной инфраструктуры	Отсутствуют
Транспортная доступность	Хорошая
Преобладающая застройка	Индивидуальная жилая застройка
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Отсутствуют
Экологическая обстановка	Благоприятная
Состояние прилегающей территории	Хорошее

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 11. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости[4]

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	уровень занятости; платежеспособность; наличие адекватных источников финансирования; ставки процента и аренды; издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	площадь продаваемой земли; число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительство; доходность девелопера; финансирование, налоги
Социальные		базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		налоговая, финансовая политика; предоставление разного рода льгот; контроль землепользования, ставок арендной платы; зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; правовые нормы и правила

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости в ноябре 2022 года[5]

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным

[4] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[5] Источник: http://statrielt.ru

военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически арестовали размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Результаты импортозамещения очевидны, но недостаточны в условиях существующей либеральной модели экономики.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной

Таблица 12. Социально-экономическое положение в январе-ноябре 2022 года

-	2021 г.		6 мес. 2022 г.
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-1,7 (9 мес.)

Таблица 13. Социально-экономическое положение в январе-ноябре 2022 года

-	2021 г.	Янв-сент 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	+5,3	+0,4
Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,2
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
- жилых помещений	+12,7	+26,5
- нежилых помещений	+10,5	-3,5
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-1,5
в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,4
Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-3,5
Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,5
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,7
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	-	янв-авг 2022
- номинальная	+9,8	+12,7
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,5
Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)		
- производственная	+28,6	+16,0
- потребительская	+6,7	+14,3

Таблица 14. Социально-экономическое положение в январе-ноябре 2022 года

-	2021/2020, %	На 01.09.2022, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+18,3
Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,0 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,9
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,5
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+3,4
Доходы консолидированного бюджета		+23,6
Международные резервы (ЗВР), на 28.10.22г. 550,1 млрд. долл. США	+8,3	-11,7
Фонд национального благосостояния на 01.10.22г. 10,8 трлн. руб. или 188,0 млрд. долл. США (8,1 % от ВВП)	-0,5	-22,3
Государственный внешний долг, на 01.10.22г. 56,7 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и

торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на

фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:
https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf,
http://www.cbr.ru/ http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.11.2022 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – сентябре 2022 года[6]

Таблица 15. Социально-экономическое положение Омской области за январь – сентябрь 2022 года

	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Индекс промышленного производства[1)]	-	98,2	-	103,8	103,1

[6] Источник: https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263

	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	236	76,8	2 804	106,3	187,7
Обрабатывающие производства	39 704	101,6	368 210	46,9	124,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3527	103,2	42 419	105,4	111,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1492	129,1	12 450	113,1	113,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»[2)], млн рублей	13 404,7	83,6	92 843,7	107,7	103,5
Ввод в действие жилых домов[3)], тыс. кв. метров общей площади	49,2	27,4	541,2	131,9	140,7
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	15,2	97,7	130,2	101,8	92,1
молоко	54,1	100,8	476,9	98,7	98,9
яйца, млн штук	73,5	136,6	659,7	165,4	74,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	34 895,3	85,8	307 791,4	94,3	102,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	109 61,2	97,1	91 478,6	101,4	116,0
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,0[4)]	113,0	-	109,8[5)]	106,2[6)]
Индекс цен производителей промышленных товаров[7)], %	96,8[4)]	105,2	-	101,4[5)]	133,6[6)]
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (август, январь-август соответственно)	492,6	99,3[8)]	498,0	99,5[9)]	98,2[10)]
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	41,8[11)]	74,0[12)]	56,1	83,3	73,6
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	9,9[13)]	74,0[14)]	12,3[15)]	45,2	86,0
Среднемесячная начисленная заработная плата (август, январь-август соответственно)					
номинальная, рублей	44 445,4	117,6[8)]	44 149,3	111,8[9)]	107,6[10)]
реальная, %	-	103,3[8)]	-	96,9[9)]	100,9[10)]

[1)] По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
[2)] Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.
[3)] С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
[4)] Сентябрь 2022 года в процентах к августу 2022 года.
[5)] Сентябрь 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.
[6)] Сентябрь 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.
[7)] Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрироссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
[8)] Август 2022 года в процентах к августу 2021 года.
[9)] Январь-август 2022 года в процентах к январю-августу 2021 года.
[10)] Январь-август 2021 года в процентах к январю-августу 2020 года.
[11)] Данные приведены в среднем за июль-сентябрь 2022 года.
[12)] Данные за июль-сентябрь 2022 года в процентах к данным за июль-сентябрь 2021 года.
[13)] Данные на конец сентября 2022 года.
[14)] Данные на конец сентября 2022 года в процентах к концу сентября 2021 года.
[15)] В среднем за период.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков, в частности к рынку земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица 16. Характеристика объекта недвижимости

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широкораспространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект недвижимости

Объект оценки (жилой дом) относится к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых домов. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты. Принимая во внимание описанные выше характеристики объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

Таблица 17. Характеристика объекта недвижимости

Наименование	Показатель
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Жилая недвижимость (жилые дома)
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

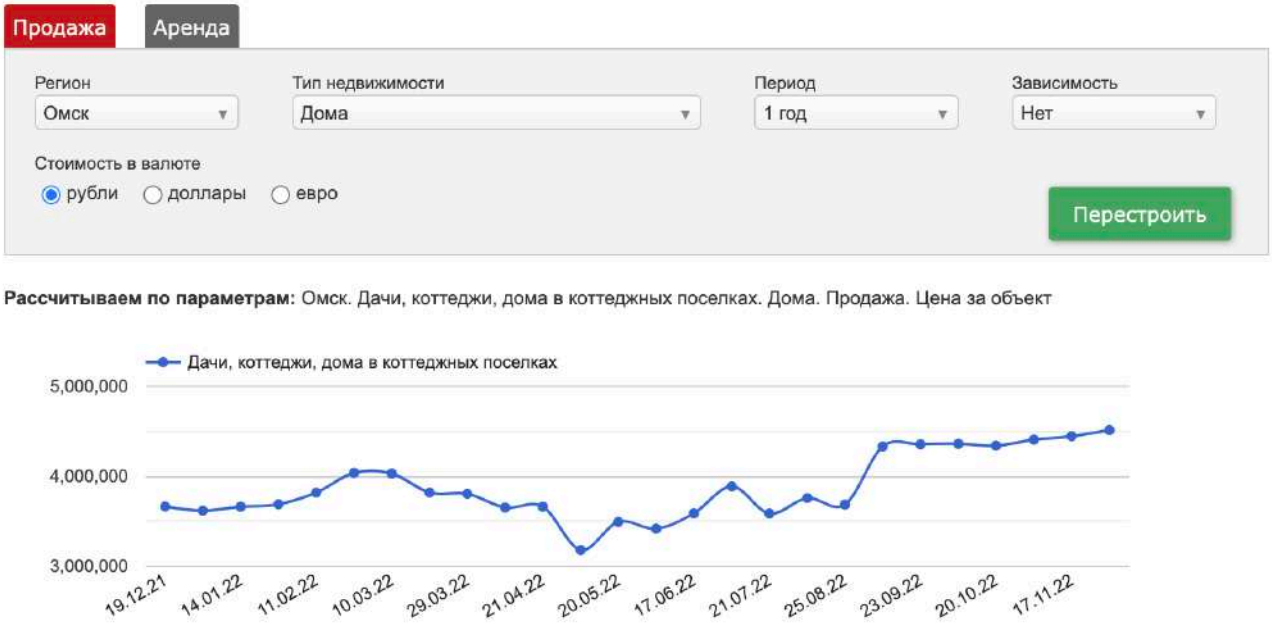


Рисунок 15. Мониторинг рынка жилых домов, источник: https://omsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/

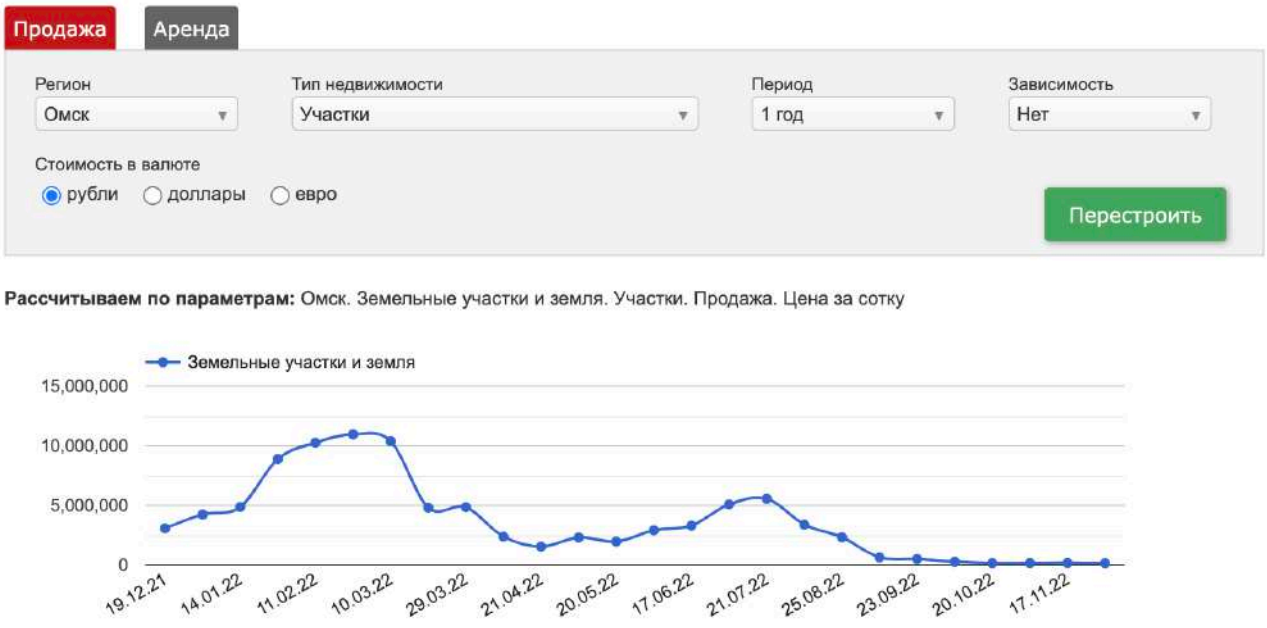


Рисунок 16. Мониторинг рынка земельных участков, источник: https://omsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы открытые источники интернет-сайтов с объявлением о продаже недвижимости. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 18. Выборка предложений по продаже земельных участков Омского района

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._snt_dnp_2472086735	Омская область, Омский р-н, дачное некоммерческое товарищество Простор, 3-я аллея	Участок расположен по Черлакскому тракту, трасса отлично обслуживается круглогодично. До центра города 33 км. Земельный участок 1483 кв. м. в одном из лучших загородных поселков Простор, вдали о трассы, что обеспечит тишину и спокойствие. Имеется фундамент для будущего дома (выведен цоколь). Въезд в поселок через шлагбаум, охрана. На участке вода, электричество. В поселок заведен газ. Есть архитектурно-строительный паспорт (дом 2 этажа). В шаговой доступности р. Иртыш.	1483	1 900 000	1 281
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2367013224	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, квартал Врубелёво	Участки под Дачное строительство - Усадьба Голицыно (200 участков). На границе города. Конечная остановка СНТ Золотое Руно. 15 минут езды до Музыкального театра. Есть электричество 3ф (380В) - 15 кВт, с возможностью увеличения мощности. Дешёвый тариф - 3,14 руб за кВт. Есть разрешение на строительство газопровода - будет газ. Так же планируется организация большого пруда и базы отдыха, с домиками у пруда.	600	400 000	667
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_886401632	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, Въездная ул., 13	Продам земельный участок в хорошем, сухом месте 10 соток . Напротив коттеджный поселок. Асфальтированная дорога.Участок находится в п. Ростовке 9км от города. Остановка в 5 минутах от места, общественный транспорт, газели без проблем.Газ, вода рядом, электричество есть.Очень хорошее место под строительство дома. Точный адрес ул Въездная дом 14.Свой не могу поставеть на Авито не ставится,указаны в обевление адрес соседа где построен дом за ним наш участок	1000	1 000 000	1 000
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2040859574	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка	ИЖС	1000	500 000	500
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2482075282	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, 9-я Береговая ул.	Собственник. Продаю земельные участки в п. Ростовка. Есть 2 участка по 10 соток. С кадастровыми номерами 55:20:032001:1822 и 55:20:032001:1831 .Цена указана за 1 участок. Есть возможность получить разрешение на строительство и градостроительный план. Рядом расположены все центральные коммуникации (Вода, канализация, ГАЗ). В шаговой доступности вся инфраструктура (МАГНИТ, Сбербанк, автомойка, бир-хаус, пицца, суши и так далее..), до остановки 150 метров. Общественный транспорт ходит регулярно. Река Омь 300 метров. Отличное расположение участка. Звоните, отвечу на любые вопросы.	750	490 000	653
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2525933216	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, 9-я Береговая ул.	Продам земельный участок в п. Ростовка. Кадастровый номер 55:20:032001:1857 Есть возможность получить разрешение на строительство и градостроительный план. Вода, газ, канализация В шаговой доступности: - отделение Сбербанка - автомойка - магазины Магнит и Светофор - Beer-house - Доставка суши/пиццы - почтовое отделение - остановка общественного транспорта - река Омь	999	550 000	551

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		Рядом расположены: посёлок Ростовка (дет. сад, 2 школы, ДК, стадион, библиотека и др.), ЖК Врубелево, с. Новомосковка			
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2541187754	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, Зелёная ул.	Продаю участок, на тихой спокойной улице, улица давно заселена и застроена. Практически в самом центре Ростовки.(Не СНТ) По улице асфальт. Рядом Омка. Хороший сухой,высокий участок. На участке устрявшийся фундамент 10*10. В поселке отлично развита инфраструктура. Цена сейчас окончательная, весной будет дороже.	700	1 500 000	2 143
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2143431507	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 2-я Восточная ул., 9	Участок под строительство дома, коммуникации, газ подведены к участку, срочно! Участок в собственности! Торг	1500	900 000	600
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2535046768	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка	Земельный участок в собственности. Газ вода электричество подведены. Кадастровый номер 55:20:210101:5462	1200	800 000	667
https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_151sot._izhs_2597535944	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Мира	Разрешённое использование ИЖС Коммуникации есть, документы чистые Адрес: Омск п. Ростовка ул. Мира, стр. поз. 79 Кадастровый номер: 55:20:210101:162	1510	1 250 000	828
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2525591877	Омская область, садоводческое некоммерческое товарищество Испытатель	Продаю земельный участок под строительство либо дачу. Имеются все посадки,свет.На участке два строения: мини домик и домик под инструмент. В шаговой доступности,10 минут спокойной ходьбы, вся инфраструктура: школа,больница, магазины, остановка в нескольких минутах от участка с круглогодичным транспортом. Хорошие соседи, живут круглый год. У соседей проведен газ. В прошлом году,садоводчество подключилось к центральному водоснабжению холодной воды(вода как в благоустроенных квартирах),возможно подключение. Участок светлый,сухой.Рядом лесок.	600	600 000	1 000
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot._izhs_2378872714	Омская область, территория СОСН Незабудка, 3-я аллея, 69	Продаётся участок в СНТ Незабудка. Проведён газ, электричество, зимний водопровод. Все коммуникации оплачены. Соседи живут круглый год. На участке растут яблони.	920	790 000	859
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_151289320	Омская область, Омский р-н, коттеджный пос. Тихая речка, Светлая ул., 2	Земля в собственности. Продажа от собственника без посредников. Все коммуникации(электричество, вода, газ, канализация) на участке. Асфальт до участка. Участок под круглосуточной охраной с видеонаблюдением, обслуживается управляющей компанией: уборка территории, антиклещевая обработка и т.д. Забором огорожена территория всей очереди. Элитный коттеджный поселок «Тихая Речка» находится в 14 километрах от города по Сыропятскому тракту. Поселок расположен в сосновом бору и на берегу реки Омь. На территории поселка имеется озеро и йодобромный источник. По телефону спрашивать Виталия. ТОРГ	1100	2 574 999	2 341

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_1704184158	Омская область, садоводческое некоммерческое товарищество Моторостроитель	Осташково. 100 метров от остановки, очень удачное и красивое место!!! Магазины очень близко!!! Возможен обмен на автомобиль той-же стоимости. А*л*е*к*с*а*н*д*р	800	600 000	750
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77sot._izhs_2548643974	Омская область, Омский р-н, с. Морозовка	Продаётся земельный участок от собственника!!! 5 км от города, удобное расположение, в 10 минутах есть большие магазины Победа, Лента, Магнит, на участке есть скважина, теплица из поликарбоната 3×6 м (новая - установили в 2022г), имеются посадки: яблони, смородина, хоз.постройки для инвентаря. Под участком проходит цетральная канализация, газ, свет. Участок отмежован. Прекрасное место для строительства дома. Тихое, спокойное место, соседи хорошие!!! Возможен торг, реальному покупателю! Агентствам и риелторам не беспокоить!!!!	770	900 000	1 169
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_2130238931	Омская область, Омский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Красная Гвоздика, 1-я аллея	Продам земельный участок S 11 соток в п. Морозовка, СНТ "Красная гвоздика", аллея 1, участок 240. Рядом ведется активная застройка, люди проживают круглогодично.Все документы, в т.ч. межевание имеются. Задолженности по оплатам нет. Возможен перевод в ИЖС. Земля ежегодно вспахивается, имеется колодец, все коммуникации рядом. Кадастровый номер 55:20:120801:20. Остановка общественного транспорта, магазины, школа, поликлиника в шаговой доступности, до города 3 км. Продажа от собственника.	1100	700 000	636
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2159873550	Омская область, Омский р-н, пос. Иртышский, Садовая ул.	Продам земельный участок 10 сот, под ИЖС в центре поселка Иртышский, газ, электричество и вода проведены до участка. Торга нет.	1000	950 000	950
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_1946075444	Омская область, Омский р-н, пос. Иртышский	Участок земли в очень удобном месте, рядом магазин и все коммуникации тоже проходят не далеко, ул. Юбилейная, Кадастровый номер: 55:20:050101:5984, 5 минут до остановки в центре посёлка.	800	750 000	938
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/272357479/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, Восточная ул.	Компания МИАРД предлагает к продаже земельный участок 9 соток в современном поселке городского типа - Ростовка, Омская область. Участок ухожен, рядом все коммуникации.расположение участка позволяет сделать выход на две улицы, либо разделить участок на два. В районе развита инфраструктура, от города в 15 минутах езды, регулярно ходит общественный транспорт. Есть градостроительный план и разрешение на строительство. Звоните, ответим на все интересующие вас вопросы.	900	570 000	633
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/262804803/	Омская область, Омский район, Новомосковка село	Продам участок, расположенный рядом с асфальтированной дорогой. Соседи почти все застроены. Газ по программе проводить будут в 2022 году.	1000	1 000 000	1 000
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277496605/	Омская область, Омский район, Морозовское с/пос, Ракитинка деревня, ул. Зеленая	АН "Альмера" реализует земельный участок в с.Ракитинка Морозвоского сельского поселения. На участке заведено электричество (220/380), в нескольких метрах проходит водопровод, рядом газовая труба. Участок чистился от поросли. На участке расположено строение, которое на время строительства можно использовать как сторожку/бытовку/склад. Площадь участка 1132 кв. м. Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). В шаговой доступности магазин, почта, пункт технического обслуживания	1132	860 000	760

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		автомобилея. До города - 10-15 минут дороги. Никаких выхлопов, никаких производств. Здесь сможете покупать настоящее деревенское молоко, сметану, яйца.)) Один собственник, документы готовы.			
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/	Омская область, Омский район, Тепличный-1 СНТ, 51	Участок 7 соток Сделан: Забор (штакетник) с раздвижными воротами Залит фундамент под баню и дом Поставлен деревянный туалет Рядом также находится Иртыш в нескольких метрах от участка ВСЕ ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВОПРОСЫ ПО ТЕЛЕФОНУ Продажа в связи с переездом в другой город	700	799 000	1 141
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277109452/	Омская область, Омский район, Иртышский поселок, ул. Маяковского	Земельный участок находится непосредственно в посёлке Иртышском. В собственности. Границы участка вынесены на местность. Электричество подведено 380В. Улица асфальтирована до участка и газифицирована.Обмен на квартиру в Омске с доплатой!!!	1200	1 500 000	1 250
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/	Омская область, Омский район, Иртышский поселок	Предлагается к продаже земельный участок с фундаментом(ленточный) в п. Иртышский. Участок 17 соток, дом расположен по ул. Кленовая, улица застроена. На участке скважина, строительные материалы, оплачена подводка газа,подведены электросети. Цена 1649 000 (Один миллион шестьсот сорок девять тысяч) рублей.	1757	1 649 000	939
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/274429539/	Омская область, Омский район, Усть-Заостровка село, ул. 8-я Северная, 15	Предлагаем к продаже земельный участок (ИЖС) налево от Усть-Заостровки, коттеджный пооселок "Северный". Участок находится на активно застраиваемой улице. К участку подведен газ, вода, электричество.	900	1 350 000	1 500
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/272917108/	Омская область, Омский район, Усть-Заостровка село, Иртышская ул.	Продается земелный участок в самом чистом районе пригорода, в 30км от города, с хорошо развитой инфраструктрой вторая линия от иртыша от трасссы через посадки 30 мтеров полностью жилой коттеджный поселок, возможность подключения всех коммуникаций. Данный земельный участок 15 соток земли, прямоугольной правильной формы. Если вы мечтаете о тихом, спокойном, экологически чистом месте для своего будущего дома этот участок для вас! Звоните! Отвечу на все интересующие вас вопросы. Юридическое сопровождение сделки! Гарантия безопасной сделки! Поможем оформить ипотеку..Номер в базе: 7619631.	1500	1 500 000	1 000
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/	Омская область, Омский район, Розовка село, Содружество-3 СНТ	Продаётся дача в закрытом кооперативе, ограниченное количество домов. 11 соток земли, рядом Иртыш в 5 минутах ходьбы. Участок ухоженный, дорога - асфальт, удобный подъезд к участку. На участке маленький домик. На границе кооператива газ. Можно провести. Проведено межевание. Кадастровый номер участка: 55:20:200701:2013 Торг.	1100	750 000	682
https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._snt_dnp_2472086735	Омская область, Омский р-н, дачное некоммерческое товарищество Простор, 3-я аллея	Участок расположен по Черлакскому тракту, трасса отлично обслуживается круглогодично. До центра города 33 км. Земельный участок 1483 кв. м. в одном из лучших загородных поселков Простор, вдали о трассы, что обеспечит тишину и спокойствие. Имеется фундамент для будущего дома (выведен цоколь). Въезд в поселок через шлагбаум, охрана. На участке вода, электричество. В поселок заведен газ. Есть архитектурно-строительный паспорт (дом 2 этажа). В шаговой доступности р. Иртыш.	1483	1 900 000	1 281

Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков Омского района, варьируется от 500 рублей за кв.м. до 2 341 рублей за кв.м., среднее значение 990 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, разрешенное использование, наличие коммуникаций и пр.

Таблица 19. Выборка предложений по продаже жилых домов Омского района

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/280731526/	Омская область, Омский район, Лотос ДНТ, аллея 2-я, 40	Загородный дом 120 кв.м на участке 8 соток на территории ТСН СНТ "Лотос". 4 комнаты: 2 изолированные спальни, зал, гостинная, баня и душевая, кухня, отдельный туалет, гардеробная. Имеются все коммуникации: газовое отопление, электричество, интернет, вода в доме (скважина, внесены денежные средства за проект городского водоснабжения), летний водопровод, хозпостройки. Имеется теплица, все насаждения: вишня, смородина, малина, клубника, стационарные клумбы с цветами-многолетниками, газон около гостевого дома, площадь которого составляет 25 кв.м., гостевой дом со всеми удобствами: туалет, душ, кухня. Дорога, ведущая к дому от п. Ростовка в зимнее время постоянно чистится. Большая часть посёлка застроена капитальными домами, владельцы которых проживают здесь круглый год. Живописное место, 200 метров до берега р. Омки. Продажа. Торг уместен.	120	5 499 000	45 825
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/278399193/	Омская область, Омский район, Заря СНТ, аллея 12-я	2-этажный ЖИЛОЙ КИРПИЧНЫЙ ДОМ 157,9 м2 на ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ 6 соток в 3 км от ГОРОДА ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ ПРОПИСКА КИРПИЧНЫЕ БАНЯ и МАНГАЛЬНАЯ ЗОНА _____ Дом кирпичный 2009 года постройки Фундамент ленточный Крыша - металлочерепица Скважина 40 метров 2021 года Отопление электрическое + водяное Газ подводят через СНТ (подана заявка, в процессе реализации) Батареи чугунные Электричество от Омскэнерго, тариф 3,14 рублей Канализация септик _____ Земельный участок 6,16 соток Огорожен забором из профлиста На участке располагаются: многолетние посадки деревьев, баня, мангальная зона, колодец и место для парковки автомобиля Полив участка осуществляется из скважины Подъезд к участку возможен с 2 сторон _____ Функционал дома позволяет комфортно проживать семье с 2-3 детьми или родителями: 1 этаж: Высота потолков 2,85 метра ГОСТИНАЯ - 31,9 м2 с диванной и каминными зонами, выходом в бойлерную и кладовку; КУХНЯ - 11,7 м2 с зонами для приготовления и хранения, с обеденной группой; САНУЗЕЛ - 4,1 м2 просторный, совмещенный, с системой хранения, душевой кабиной и водонагревателем "Титаниум"; КОМНАТА - 12,6 м2 со спальным, рабочим/учебным местом и системой хранения; ХОЛЛ 11,8 м2 - просторный, с прихожей и лестницей на второй этаж; 2 этаж (мансардный, жилой): Высота потолков - 2,6 метра СПАЛЬНЯ - 30,8 м2 с гардеробной, зонами отдыха и сна, рабочим местом; ДЕТСКАЯ - 19,3 м2 с игровой зоной, учебным местом и местом хранения; ЗОНА ОТДЫХА в эркере - 4,4 м2 с 3 окнами; САНУЗЕЛ - 4 м2; ХОЛЛ с системой хранения _____ Круглогодично по аллее проживают 4 семьи, в СНТ - 30 семей Чистку снега в зимний период организуют коллективно (в наличии у соседей трактор) На территории СНТ есть продуктовый магазин Бесплатная доставка продуктов и товаров из Ленты Ближайшие школа и детский сад находятся в рп. Ростовка, по ул. 10 лет Октября и проспекту Космический (3-4 км) Остановка общественного транспорта от дома - 400 метров _____ Заинтересовало предложение? Появились вопросы? Звоните! Оперативно организую показ!	157,9	4 400 000	27 866
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/278500906/	Омская область, Омский район, Октябрьский поселок	*Новостройка.(2022года) * Отличный загородный дом для вашей семьи полностью благоустроен. *Дом находится в посёлке Октябрьский 10км от Московки. *Ходит общественный транспорт от ж/д по ул. Б. Хмельницкого. *Подходит под сельскую ипотеку. *За наличный расчёт скидка. * Звоните покажем любое удобное для вас время.	130	4 600 000	35 385

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/279718553/	Омская область, Омск, Октябрьский, СОСН Полет-10 территория, аллея 11-я	Новый каменный дом 2016 года постройки, готовый к проживанию. Подходит под любую ипотеку!Компания недвижимости "Квартсервис" предлагает к продаже добротный дом в 5 минутах от Космического проспекта.Планировка 1 этажа включает в себя: две спальни, кухню-гостиную, холл-прихожую, совмещенный санузел. Второй этаж - мансардный, готов к воплощению ваших задумок.Коммуникации: электричество, центральный водопровод, септик. Отопление осуществляется через котел длительного горения, а также дублировано электрическим котлом (380V). Для подогрева воды установлен бойлер.Участок правильной прямоугольной формы, с многолетними посадками.При необходимости, оформим ипотеку без первоначального взноса.Гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки.Если вы хотите купить новую квартиру и у вас есть старая, то мы можем взять вашу недвижимость, в счет оплаты за новую, по системе trade-in. Вам нужна ипотека? Наши партнеры - ведущие банки Омска, поэтому мы оформляем ипотеку по сниженным ставкам сразу в нескольких банках, что значительно экономит ваше время и деньги.Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов.Все документы готовы к сделке и прошли юридическую экспертизу.Звоните!	100	3 800 000	38 000
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/272973390/	Омская область, Омский район, Сад СНТ	Предлагается к продаже очень добротный кирпичный коттедж в СНТ "Сад" в Усть-Заостровке. В доме 2 этажа и цокольный этаж общей площадью 300 кв.м. Сам дом сочень уютный, светлый, сделан добротный качественный ремонт, состояние позволяет рассматривать его как готовый вариант жилья. Все дополнительные подсобные помещения также в отличном состоянии с современным ремонтом. очень уютный дом частично с мебелью общей площадью 300м 2 в отличном состоянии, готовый для проживания, на территории снт "Сад". Дом сделан с душой. Ухоженный участок с посадками. Огромный гараж 10х 5 м 2, баня, летняя кухня- объединены с домом закрытым переходом. Подогрев пола в прихожей, ванной, на кухне. Водоснабжение городской водопровод. Канализация- выгреб. Торг. Возможен обмен на хорошую готовую к заселению двухкомнатную квартиру в городе и доплату.	300	15 500 000	51 667
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/278354079/	Омская область, Омский район, Усть-Заостровка село, Станичная ул., 12	Арт. 32358576 Продается добротный кирпичный коттедж в Усть-Заостровке на земельном участке 20 сот. Отдаленность от города 17 км по Черлакскому тракту. Дом полностью кирпичный , два этажа и цокольный этаж. Планировка дома очень удачная. На первом этаже кухня гостиная, зал. На втором этаже 4 комнаты, большой санузел. Газовое отопление. На территории участка находится баня, беседка, теплица. Гараж на 2 автомобиля. Место тихое спокойное. Компания НСБ-Недвижимость 21 лет на рынке недвижимости. Предлагаем: выкуп Вашего объекта недвижимости за одни сутки. Ипотека с выгодой до 200 000 руб. от банков партнёров. Обмен на Ваш объект недвижимости. Каждая сделка застрахована на 5 млн рублей. Мы работаем под девизом: НАДЕЖНО, СТАБИЛЬНО, БЕРЕЖНО!	377	12 000 000	31 830
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/272236261/	Омская область, Омский район, Усть-Заостровка село, ул. Куйбышева, 102	ЦЕЛЬНОКИРПИЧНЫЙ БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ В САМОМ ЦЕНТРЕ УСТЬ-ЗАОСТРОВКИ ---------- ---------- ---------- ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ИРТЫША, ВЫХОД НА БЕРЕГ ЧЕРЕЗ КАЛИТКУ ---------- ---------- ОТДЕЛЬНО СТОЯЩАЯ БАНЯ, ГАРАЖ, ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ---------- ---------- ЛЕТОМ 2022 ЗАМЕНЕНЫ ВСЕ ОКНА НА СОВРЕМЕННЫЕ ИЗ ПВХ ---------- ---------- Благоустроенный жилой дом 2000 года постройки на земельном участке 20 соток	141	6 700 000	47 518

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		с выходом на Иртыш. В 2014 году установлены новый забор и крыша из профнастила. Центральный водопровод, газ, отопление от газового котла (Южная Корея), канализация местная. Дом трехуровневый. 1. Подвал 60 кв. м, проведен свет, оборудовано овощехранилище, возможно обустройство подземного гаража. 2. На первом этаже кухня, ванная/санузел, просторная гостиная и 2 спальни, все комнаты изолированы. Зимняя веранда с дополнительным входом в дом, где можно хранить домашние заготовки. 3. Второй этаж- просторный зал-бильярдная (бильярд можем оставить бонусом), 2 спальни, просторная лоджия с прекрасным видом на Иртыш. Действующий камин, который можно использовать и для приготовления мяса на углях. На участке железобетонный гараж-мыльница, отдельно стоящая баня, летний душ, колодец-скважина. Недавно в доме был проведен ремонт, на первом этаже в комнатах и коридоре установлены натяжные потолки, на втором этаже потолки побелены, в комнатах наклеены новые обои. Летом 2022 заменены все окна на обоих этажах на современные из ПВХ-профиля. На участке плодоносящие деревья, кустарники, ягоды-яблони, ранетки, вишня, ирга, крыжовник, малина, клубника, черная и красная смородина. Несколько деревьев- береза, ель, сосна. Соседи по участку проживают круглогодично. Удаленность от трассы и близость Иртыша создают неповторимую целебную атмосферу свежего воздуха, которым не может похвастаться ни одно садоводство в границах города. Почвы южных районов области содержат чуть больше супеси, что препятствует заболачиванию почвы и благоприятствует урожаю. Рядом с домом детская площадка, несколько магазинов (продукты и хозтовары для дома), остановка маршрута 323 ДК Лобкова ДРСУ-3. От границы города всего 15 км до поворота в село, общественный транспорт ежедневно по расписанию с 07-00 до 20-00, длительность маршрута в среднем порядка 30 мин. Объект подходит под ипотеку. Звоните! Покажем дом, поможем с выгодной ипотекой от банков-партнеров!			
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/266889328/	Омская область, Омский район, Розовка село	На срочной продаже загородный 2 этажный дом, на первой линии Иртыша в близи с.Розовка. На территории есть все что необходимо для комфортного пребывания и проживания, как зимой так и летом. Теплый гараж для 2 автомобилей, теплый гараж для мото техники (квадроциклы, снегоходы, гидроциклы), электра ворота. Летняя кухня оборудована зоной BBQ и домиком. На территории есть батут, бассейн, земля для посадки, дорожки выстелены плиткой, на остальной территории засеян газон. Номер объекта: #1/539323/799	140	8 000 000	57 143
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/280363608/	Омская область, Омский район, Розовка село, Дорожник СНТ	Предлагаем Вашему вниманию замечательно обустроенную дачу на берегу реки Иртыш, на 3-ей линии дом 128 , расположенную в садоводстве Дорожник в 25 км от города. Садоводство находится под охраной, въезд только через шлагбаум. Многие соседи проживают круглогодично с пропиской , поэтому аллеи чистят зимой от снега. Электричество без ограничений весь год. По аллее проходит газ, есть возможность подключения тех-условия согласованы. Соседние дома газифицированы и отапливаются. Дом состоит из 2-х уровней , реконструкция проведена с утеплением стен и мансарды в 2012 году. Есть кирпичный гараж 18 м2 , в площадь дома не входит , под общей крышей с домом , технически удобно под размещение газовой котельной , общая стена с комнатой 1-го этажа даёт возможность использовать под обустройство тёплого санузла и ванной комнаты 1 Этаж - просторная столовая и кухня , большая комната гостиная с каминном-плитой , дымоход объёмный выполнен из силикатного кирпича и проходит через две комнаты 2-го этажа. 2-этаж мансардный - 3 комнаты и просторный холл с выходом на балкон. Во дворе расположена беседка-летняя кухня с мангалом-	98	3 250 000	33 163

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		печью и колодец. Отдельным кирпичным хозяйственным блоком выполнена баня с просторной моечной , парилкой и печью на дровах. Сан-узел и кладовая с большим чердаком. Пристроенный к дому сарай для инвентаря и дровник . На участке имеется зона отдыха с газоном из клевера , грядки с посадками, плодоносные растения: яблони, смородина, вишня, малина и виноград. На участке есть мощёная парковка. Покупателям с детьми в подарок уличный игровой комплекс с горкой и качелями , на фото. Звоните, договоримся на просмотр! Доп. описание: отопление: печное, также имеются: камин, мягкая мебель Район: СНТ Дорожник-Розовка			
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_275_m_na_uchastke_151_sot._2063069420	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, Солнечная ул.	В поселке Ростовка продаётся просторный, современный и светлый дом из 3х этажей общей площадью 274,2м. Помимо основного дома, на участке площадью 15,11 сот. Расположены следующие капитальные строения: - Одноэтажный дом с баней из оцилиндрованного бревна диаметром 26 см. В котором расположены: тамбур площадью 8 м 2, баня площадью 18м 2, сан узел площадью 6м2, студия 48м 2 и комната с камином площадью 36м 2 которую можно переоборудовать под необходимое вам помещение, с права расположена открытая терраса а так же напротив (на случай непогоды) остекленная беседка с мангалом и помпейской печью. - Двухэтажный дом с гаражом, на первом этаже которого расположены гараж на 2 автомобиля площадью 42, м 2, тамбур 5,8м 2, прихожая с гардеробной 11,7м 2, лестница на второй этаж, который состоит из просторной спальни площадью 25,16м 2, студии площадью 25,5м 2 и санузла площадью 4,5м 2 Каждое строение является автономным имеет собственный санузел и кухню, оборудовано двухконтурным газовым котлом плюс резервным электрическим. Участок расположен на тихой, асфальтированной улице, огороженной с двух сторон автоматическими шлагбаумами. На участке растет много хвойных и плодовых деревьев, есть теплица. В шаговой доступности развитая инфраструктура: магазины, аптеки, школы, детские сады. В пяти минутах езды находится гипермаркет Лента и Бауцентр.	275	23 000 000	83 636
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_350m_na_uchastke_15sot._2571715315	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, Благодатная ул., 21	Дом выполнен по индивидуальному проекту из натурального дерева, утеплён 2 слоями каменной ваты и обшит металлосайдингом. В дом заведены вода, газ, электричество. По периметру участка высажены ели. В центре посеян газон и установлена детская площадка. В конце участка размещается баня с закрытой верандой. Баня полностью пригодна для круглогодичного проживания. Дом расположен в очень тихом и уютном месте. В 15 минутах езды до города.	350	8 400 000	24 000
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_250m_na_uchastke_18sot._2115677302	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. 40 лет Победы	Дом площадью 250 кв.м., в отличном состоянии, с хорошим ремонтом, 2 этажный: подвал и 2 жилых этажа. На первои этаже расположена гостинная, кухня, ванная комната с небольшим бассейном и парной, помещение котельной а также уютная веранда с отдельным выходом во внутренний дворик. На втором этаже 4 спальни , ванная комната, а также зимний сад. В каждой спальне выход на балкон. Подвальное помещение свободной планировки.Ухоженный участок 18 соток На участке имеется теплица и хозяйственная постройка, в которой расположен гараж, летняя кухня и два помещения для хранения. Уютный и очень удобный для проживания дом для большой семьи. При этом нет бесполезных помещений, которые просто пустуют и никак не используются	250	13 500 000	54 000
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/k	Омская область, Омский р-н, пос.	Предлагает Вам достойный вариант меблированный коттедж мечты для взыскательных ценителей с утонченным вкусом. Просторный, уютный коттедж с центральными коммуникациями в живописном, экологичном месте - вариант для	274,5	26 000 000	94 718

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
ottedzh_2745m_na_uchastke_10sot._2493008734	Ростовка, Парковая ул.	тех, кто хочет снимать усталость, набираться сил и энергии после трудовых будней. Коттедж с дизайн - проектом расположен в Ростовке, недалеко от города по Сыропятскому тракту. В данном месте сформирован ″коттеджный уголок″ с хорошими асфальтированными дорогами и своей парковой зоной. Окна ПВХ выходят на все стороны дома, что делает коттедж очень светлым и теплым. Для того, чтобы хозяева комфортно чувствовали себя, была продумана грамотная организация пространства, отличная планировка всех помещений. Все комнаты изолированные, на 1 этаже расположены гостиная с камином и кухня с обеденной зоной, банный комплекс, гардеробная, санузел, прихожая. На 2 этаже - четыре спальни, ванная комната и холл. Внутренняя отделка выполнена с использованием качественных импортных материалов. Вся мебель и встроенная техника премиум-класса! В доме газовое отопление, центральная канализация. Ухоженный участок 10 соток . По всей территории высажены деревья: хвойные и лиственные породы. Все дорожки выложены тротуарной плиткой. Также на участке имеется отдельный дом (площадью 100 кв.м)., банный комплекс, беседка с зоной отдыха. Гараж на 2 автомобиля. Если Вы устали от городской суеты, то это прекрасное место для Вас! Возможность дышать свежим воздухом, общаться с природой и при этом жить в современных комфортабельных условиях. В доме имеется охранная система ″ Гольфстрим″. Документы готовы, чистая продажа, без агенств от собственника. В посёлке имеются 2 школы, детский сад, детская и взрослая поликлиника, Сбербанк, почта, продуктовые и продовольственные магазины.			
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_193_m_na_uchastke_55_sot._2609156705	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 2-я Новая ул., 3А	Продаю коттедж (дуплекс) общей площадью 193 кв. м., в том числе жилые помещения 149 кв. м., сауна 21 кв. м., гараж 23 кв. м. на участке 5,5 соток. Год постройки 2014. Общий дом на двух хозяев, продается левая часть по адресу ул. 2-я Новая, д. 3. Документы и адреса раздельные. По смежным стенам сделана звукоизоляция. Дом полностью построен, меблирован, ремонт свежий, весь земельный участок засажен и обустроен. Никаких работ или вложений по дому и участку делать не надо. Как говорится: заходи и живи. Наружная отделка в стиле фахверк, фактурная штукатурка (короед). Дом очень теплый, наружные стены сделаны из панелей LEER PANEL (информация есть на аналогичном по названию сайте). Затраты на отопление составляют в год около 20 тыс. руб., всего в среднем коммуналка выходит 3,5 тыс. руб. в месяц. Хороший ремонт с использованием качественных материалов: импортные сантехника, джакузи, плитка, обои, ламинат весь 33 класса 10-12 мм, пр-во Германия, лестница (бук), отделка вагонкой лиственница класса А, межкомнатные двери с натуральным шпоном, крыша покрыта дорогой двухцветной металлочерепицой. Планировка комнат (см. на фото). позволяет большой семье жить с максимальным комфортом: на первом этаже просторный зал-студия, сауна с душем и с выходом на веранду, гостевой санузел с душевой кабиной, на втором этаже две спальни, кабинет, домашний кинотеатр, хозяйский санузел (умывальник, джакузи, унитаз, биде). В стоимость продажи входит вся мебель, бытовая техника: два холодильника Samsung, один системы side-by-side с ледогенератором и фильтром воды, встроенная техника (плита, духовка, СВЧ, посудомоечная машина), домашний	193	11 500 000	59 585

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		кинотеатр, кондиционер, телевизор в сауне, спутниковое телевидение Триколор. Коммуникации: газовое отопление, запасной электрокотел, водопровод, септик. Есть возможность сделать центральную канализацию (колодец 12 м от дома, цена вопроса около 80 тыс. руб.). Очень хорошее расположение, за 5 минут можно дойти до магазинов, за 10 до школы, садика и остановки. Асфальт до дома. Участок с ландшафтным дизайном, покрыт плиткой, газоном, альпийская горка, тандыр, качели, хозблок для инструмента. Плодоносящие посадки: яблони, груши, слива, алыча, абрикосы, вишня, черешня, орех, виноград, жимолость, смородина, крыжовник, малина, клубника, голубика. Несколько огражденных грядок, капельный полив клубники и малины. Вся земля перед домом и между посадками покрыта геотекстилем и галькой. Концепция такого дома при небольшом и обустроенном участке позволяет собственникам не обременять себя сельхозработами, а вместо этого наслаждаться отдыхом с красивыми видами. Продажа от собственника, в договоре полная стоимость, подходит под ипотеку. Посредникам просьба не беспокоить.			
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_650_m_na_uchastke_22_sot._2068244673	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, Сибирская ул.	Лучшее предложение на рынке недвижимости в данной категории: ” Элитная загородная недвижимость”. Продаётся усадьба в 1 км. От города, в коттеджном посёлке Ростовка, общей площадью 650 метров, 15 мин. Езды до центра города(музыкальный театр). На участке 22 сотки находится коттедж S=420 кв.м., 3-х этажный, в пяти уровнях. Газ, вода, электричество 3 фазы-центральная канализация, отопление автономное, двухконтурные газовые немецкие котлы. 1 уровень: спортзал, душевая, прачечная, холл, холодная комната (для хранения заготовок), санузел. 2 уровень: гараж, на 2 автомобиля. 3 уровень: холл, гардеробная, кухня, санузел, гостевая комната, гостиная с камином, 2 закрытых террасы. 4 уровень: кабинет с закрытой террасой. 5 уровень: холл, гардероб, 4 спальни, джакузи и санузел. Дом построен в 2007 году по проекту петербуржского архитектора Германа Кинсфатора. Проект “Фаворит” в 2006 году признан лучшим по версии журналов “Каталог проектов”. Контроль строительства коттеджа вёл строительный трест. В строительстве использовались самые современные материалы. Стены: кирпич м-100, утеплитель пенопласт толщ. 15 см., облицовка жёлтый магнитогорский, жаростойкий кирпич. Все перекрытия ж/б плиты. Крыша: в нескольких уровнях, покрыта материалом “Шинглас”. Окна и двери ПВХ кашированные, Kommerling. Коттедж построен на 130 см. Выше от уровня дороги, что гарантирует непопадание грунтовых или талых вод на территорию участка и строений. Так же на территории имеется: 1) банный комплекс S=165м. Построен по тому же типу. Внутри находится бассейн с противотоком, сауна, комната отдыха, кухня, душ, санузел, бильярд на 2 этаже. В комплексе имеются аппартаменты для проживания, с кухней, санузлом, спальней, отдельным входом. 2)хоз. Блок 20х 4 – 80 м 2, с гаражными воротами, благоустроенной комнатой, кухней, санузлом. 3)беседка 3х 5 с печью-казан, мангалом, тандыром, коптильней холодного и горячего копчения. 4)уличный бассейн(стационарный), диаметр 3 метра. В бассейн впадает ручей из	650	28 000 000	43 077

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		гранитного водопада. 5)теплица из поликарбоната, на кирпичной основе 3х 6 м. 6)вольер для питомца 3х 5 м. Территория вымощена тротуарной плиткой и засеяна газонной травой. Асфальтированный подъезд к дому со стороны поселка, огорожен с двух сторон шлагбаумами, также имеется отдельный въезд со стороны «Сыропятского тракта». Превосходная просторная, но уютная усадьба недалеко от города, где есть все необходимое для гармоничной жизни и комфортного отдыха, а также для развития бизнеса : клиника, дом отдыха, магазин. Весь метраж с отделкой и оборудованием. Коттедж газифицирован природным газом, ежемесячная оплата составит (в зимнее время) около размера коммунального платёжа за трёхкомнатную квартиру.			
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2307_m_na_uchastke_15_sot._2491758026	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 3-я Новая ул., 18	Центр недвижимости и ипотеки ТандемТ предлагает Вашему вниманию Дом с участком в уникальном месте ... км от города Омска. Отличное место для жизни и отдыха. Участок 15 соток. Современный коттедж, газовое оборудование, центральная канализация и водоснабжение 1 этаж 147, 7 кв.м выполнен ремонт, 3 спальни, кухня гостиная, две туалетные комнаты. Теплые полы в ванной комнате и кухни. 2 этаж 83 кв.м под отделку. На участке стоит большая рубленная баня, хоз.постройка, две теплицы. Центр недвижимости и ипотеки "ТандемТ" является действительным членом Омского Союза риэлторов, Российской Гильдии риэлторов. Имеет сертификат соответствия национальным стандартам Российской Гильдии риэлторов.	230,7	12 000 000	52 016
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_160m_na_uchastke_15sot._2165903230	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Мира, 12	Хороший коттедж, расположенный в поселке Ростовка (омский район), с большой территорией, отдельно стоящей теплицей, гаражами, баней с бассейном и душем, барбекю зоной, крытым бассейном и колодцем с питьевой водой. Дом построен из бруса обложенного кирпичом, все коммуникации заведены. На первом этаже расположены три спальни, гостиная, зал, кухня, туалет и ванная комната (с душевой кабиной и ванной). Второй этаж есть возможность обустроить. Во дворе дома обустроены два гаража с двумя отдельными заездами и кладовки (3). Территория ухожена, засеяна газонной травой, плодовыми деревьями. Также на территории есть полностью обустроенная летняя кухня и летняя веранда. Коттеджный поселок расположен в 7 км от города в 15 минутах езды до центра города на машине. Хорошая транспортная доступность. Дорога к дому полностью асфальтирована. На территории поселка расположены две школы, детский сад, больница, дом культуры и отдыха, тренажерный зал, супермаркеты, аптеки, различные магазины, зона отдыха и спорта: прогулочные тропинки, лыжная трасса, спортивные площадки, детская площадка.	160	15 000 000	93 750
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_362m_na_uchastke_20sot._2398040290	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 4-я Новая ул.	К чистой продаже от собственника без посредников предлагается благоустроенный коттедж в экологичном районе г. Омска, поселок Ростовка. Дом из кирпича общей площадью 362 кв. м. Расположен на территории 20 соток земли. Два этажа: полноценный жилой цоколь, в котором расположены просторный склад, комната для отдыха, большая кухня, подсобное помещение, котельная с санузлом. Пол: бетон, линолеум, ковровое покрытие. Стены: облицовочный кирпич. Второй этаж: три просторные спальни правильной формы, большой зал с камином, столовая, кабинет, санузел, ванная комната. Высота потолков - три метра, пол - лиственница, все внутренние двери в доме и лестница между этажами из натурального дерева.	362	15 500 000	42 818

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		Крыша покрыта катепалом. Также есть два окна и лестница для выхода наверх. Чердак полноценный, при желании может быть оборудован под жилье. В доме центральные системы газоснабжения, водоснабжения, канализации и электричества. Дополнительно имеются электрический котел и котел для твердого топлива. В доме три входа: центральный, со стороны сада, вход в цоколь. Три крыльца выложены гранитной плиткой и обрамлены дизайнерскими кованными элементами. На территории расположен гараж 50 кв.м., с крытым навесом 100кв.м., ворота оборудованы электроприводом. Придомовая территория вымощена тротуарной плиткой. Перед домом расположена альпийская горка с экзотическими деревьями и растениями (взрослые кедры, горные сосны, туи, гортензии, голубые ели, пихты и множество других многолетников) В саду плодоносящие деревья: яблони и груши разных сортов, алыча, вишня, несколько сортов винограда, ягодные кустарники, множество многолетников. В Ростовке в шаговой доступности есть вся инфраструктура для комфортного проживания: школы, детский сад, амбулатория, магазины, кафе, спортзал, Дом Культуры. В пяти минутах на автомобиле река Омка.			
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_375m_na_uchastke_15sot._2177862098	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, Восточная ул.	Продам просторный, светлый коттедж выдержанный в классическом стиле. Коттедж на два хозяина с отдельными входами, как с фасада здания, так и со стороны двора. Основная (большая) часть дома 2-х этажная + цоколь. На втором этаже 4 спальных комнаты, 2 санузла. Выход на большой балкон. На первом этаже расположена гостиная, кухня, гостевая комната, очень просторный холл. С кухни выход на террасу. На кухне остается кухонный гарнитур из массива со встроенной техникой: газовая плита, электрический духовой шкаф, посудомоечная машина. Вторая часть дома площадью 90м2, без цоколя. На первом этаже просторная гостиная, спальня санузел. выход в зимний сад. На втором этаже две спальни, комната отдыха, санузел. Есть выход с одной части дома в другую. По всему периметру дома сделано мощение тротуарной плиткой. Во дворе имеется беседка, детский турник. Участок облагорожен, имеются все необходимые посадки: вишня, яблони, груша, жимолость, слива, малина, клубника, крыжовник, смородина, несколько видов винограда (обильно плодоносит). Хвойные деревья: кедр, сосна, горная сосна, ель, пихта, туи. Цветы многолетки: пионы, гортензии, розы. Для полива огорода имеется скважина. Так же имеется строение 20 м2, планировалась баня. К дому пристроен гараж. Участок огорожен профлистом, с фасада кирпичным забором с коваными элементами, выполненными по индивидуальному заказу.	375	17 000 000	45 333
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_375m_na_uchastke_15sot._2459493693	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка	Центр недвижимости и ипотеки ″ ТандемТ″ предложит Вам 2х этажный кирпичный коттедж с интересным проектом. Если у Вас большая семья и часто приезжают гости , то это Ваш вариант!!! Пространство организовано таким образом , что удобно будет всем. Условно дом разделёна на 2 половины, что очень удобно.Есть отдельные выходы. Если у вас дети , то в малой части дома можно комфортно разместить своих дедушек ,бабушек , которые присмотрят за детьми пока Вы заняты своими делами в городе. По конструктиву: полностью кирпичный дом(нет никаких газоблоков в несущих стенах), 12 комнат, 5 санузлов, зимний сад, терраса. В цокольном этаже котельная с каскадными газовыми котлами и электро догревателем , так же легко можно	375	17 000 000	45 333

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		разместить хоть спортзал, хоть бильярдную с сауной. Гараж на два авто с автоматическими воротами. Территория вокруг дома в качественной тротуарной плитке. Большой участок земли под посадки, а если не нужно , то можно засеять газоном и будет площадка для летнего отдыха. Вода в доме городская, газ природный. Канализация переливная. Отдельная скважина для полива. Звоните ,расскажу более подробно о доме!! Подходит под сельскую ипотеку!!! Гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Страховая гарантия Профессиональной ответственности Компании!			
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_450_m_na_uchastke_15_sot._2012643513	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Мира, 42	Продается коттедж 3 этажа (2 этажа и подвал 370м2) под отделку под обои, соединенный верандой (80м2) с гаражам на 4 автомобиля (джипа), огороженный кирпичным забором с 2х сторон и с 2х других профнастилом. Подведены все коммуникации (электричество, газ, вода, канализация). Все вопросы по телефону. Торг уместен.	450	20 000 000	44 444
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150_m_na_uchastke_15_sot._2215806164	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 3-я Новая ул., 54	Продам тёплый ,уютный дом в посёлке городского типа Ростовка,с развитой инфраструктурой и всеми удобствами в шаговой доступности. В доме проведён газ ,центральный водопровод ,так же по желанию можно использовать электро отопление .В доме проделан ремонт на 90% ,снаружи сделан полностью. На территории дома находится хорошая баня с сауной ,гараж ,тёплый сарай,различные ягодные и фруктовые посадки . Так же в доме имеется цокольный этаж и утеплённая крыша -мансарда .В доме стоят все окна ПВХ . В посёлке находится 2 школы,садик,магазины по типу победа ,пятёрочка ,магнит,фикс прайс и многое другое в 15 минуты ходьбы . В доме остаётся частично мебель ,кухонный гарнитур стоимостью 500 тыс. Так же остаются строительные материалы. Подходит по ипотеке !По всем интересующим вопросам звонить по номеру телефона ,буду рада ответить)	150	8 100 000	54 000
https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_130m_na_uchastke_11sot._2345334261	Омская область, Омский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Птицевод-5, 7-я аллея	Предлагаем к продаже хороший 2х этажный дом. В тихом и красивом месте, на берегу р. Омь в п. Ростовка. Участок 11 соток, прямоугольной формы. Очень хорошие соседи. Зимой дорогу чистит бульдозер, На участке: - Дом, энергоэффективный каркасник, 130 м2 в два этажа. - Домик летний-гостевой, кирпичный, 25 м2 в два этажа. - Фундамент под баню - Туалет и душевая - Скважина 45 метров, вода без примесей, очень вкусная - Септик из двух колодцев, самоочищающийся, ничего не надо откачивать. - Забор из строганой крашеной доски в шахматном порядке Фундамент МЗЛФ - не свайный В доме 4 спальни (3 на втором этаже и 1 на первом), кухонная зона совмещена с залом (общая площадь 34м2), два санузла, душевая и ванная. Характеристики: дом 8.5х8.5 метра, стены 200мм, перекрытия 250мм, крыша 300мм утеплителя базальтовая вата. Внутренние стены из двойного ГКЛ 24мм. Пол из ОСБ 24мм, не скрипит, не батутит, не играет. Электрика ГОСТ + Шнайдер + Легранд. Звоните, покажем в любое время! Поможем оформить ипотеку!	130	3 760 000	28 923

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		Доп. описание: отопление: электрическое, канализация: септик, кухонный гарнитур, плита Номер в базе: 7173298. Район: Птицевод-5 СНТ.			
https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_1846m_na_uchastke_187sot._2182376696	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, Нижняя ул., 9	Теплый уютный дом на берегу реки!!! В связи с переездом . Крайняя цена 10,300 с мебелью ,бытовой техникой и мн. другим . Цена снижена !!!!!!!! Усадьба - Дом и все что в нем! Мечта активных людей (проживание в спокойном месте на природе вблизи от центра города 20 минут , возможность заниматься массой тем для бизнеса или пиво-шашлыки со спортивными мероприятиями , можно фермерствовать и огородничать или вооообще ничего ни делать !!!! Коммунальные платежи намного дешевле одно комнатной квартиры !!! Собственник ! По телефону о доме не рассказываю , приезжайте, смотрите ! Торг. P.S. В доме парадный и вход с задней стороны , можно зонировать по этажам. При желании можно разделить и участок с подьездом со стороны реки. Можно строить ещё дом , возможно ведение бизнеса , производства (есть кап. Бетонный погреб тонн на 60 овощей, цистерна под воду 35 тонн, да все есть. Отдых, работа , природа , черта города с сельскими тарифами, тихое ,спокойное ,обжитое место. Дом оформлен , все документы с 2010 года , строили для себя , я сам профессиональный строитель. Цокольный этаж под домом с воротами , ставим машину и гараж на улице с воротами Дорхан автомат. Теплица из профильной трубы , сад , огород , ландшафтный дизайн с камнями ,горками ,цветами. Яблони ,груша слива , вишня, жимолость , смородины чер. и кр. , миндаль , ягоды. Площадки перед домом две по 75 м. кв. выложены жб плитами , лотки , трубы . самое высокое место на улице , никаких подтопления и подвохов , улица отсыпана щебнем освещена , продолжает застраиваться. 150 метров до пляжа.	184,6	10 500 000	56 880
https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_381m_na_uchastke_15sot._2609446519	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, Садовая ул.	На чистой продаже современный, уютный загородный дом площадью 381 кв. м., выполнен в классическом стиле, материал стен кирпич. На участке ИЖС площадью 15 соток, вместе с домом на участке размещены: гараж, место под зону барбекю-гриль, баня, погреб, хоз.блок, вальер. На территории выполнен ландшафтный дизайн, вымощены дорожки. Первый этаж представлен просторным холлом, гостиная с камином, кухонно-столовой зоной, кабинет/ хоз. комната, с/у и котельная. На втором этаже расположены 3 спальни, кабинет, просторный зал для встречи гостей, ванная комната и детская. Предложение интересно близостью к городу, хорошей транспортной доступностью, современной архитектурой. Участок огорожен невысоким европейским забором, на территории выдержан единый архитектурный стиль, имеется парковка на три автомашины и теплый современный гараж. Коттедж двухэтажный построен в 2016 году, отделка выполнена по авторскому дизайн-проекту. Готовый дом с дизайнерским ремонтом для круглогодичного проживания! Возможна ипотека!	381	15 000 000	39 370
https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1935241499	Омская область, Омский р-н, пос. Иртышский, Солнечная ул., 12А	Продам дом 2015 года постройки, собственник, имеются гараж 12#5, баня, погреб, хоз постройки, отапливается газом, вода, дом полность кирпичный, оч теплый, готов к проживанию, нужен чистовой ремонт некоторых комнат, обои, ламинат, ленолиум, кому, что нравится. Ипотека приветствуется. Расположение в одном из лучших мест в данном поселке. Торг при осмотре, возможен обмен на недвижимость с вашей доплатой..	200	15 200 000	76000
https://www.avito.ru/tavricheskoe/d	Омская область, Омский р-н, с.	Срочно! На продаже новый Коттедж! На участке 15 сот земли расположено три строения: коттедж 213 кв м, гараж 7*5 (авто ворота с подъемным механизмом),	213	17 000 000	79 812

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
oma_dachi_kottedzhi/kottedzh_213m_na_uchastke_15ga_2379264788	Розовка, ул. Маршала Жукова, 41	баня- 60 кв м. Дом благоустроенный (въезд на территорию с двух сторон, вход в дом с 3-х сторон): газовое отопление газовый котел 24 квт Франция, центральный водопровод, канализация септик 8 м 3, эл. /энергия 380 Вт. Фундамент ленточный 1,3 м глубина, цоколь в 2,5 кирпича, стены, перегородки кирпичные, ширина стены 80 см (кирпич+ утеплитель Пеноплекс). В доме функциональная планировка (кухня- столовая, 3 спальни, гардеробная, санузел. Крыша утеплена и проложена пароизоляция, на металлических стропилах, покрыта металлочерепицей (цвет графит). В доме произведен качественный ремонт. Остается встроенная мебель, кухонный гарнитур с бытовой техникой. В санузлах установлен современный санфаянс. В комнатах так же совершенно новая мебель частично остается в подарок. Имеется отдельно стоящая Баня 60 м кв. Где выделена мангальная зона +сделана купель, санузел, комната отдыха, заведены все коммуникации. Участок огорожен кирпичным забором на фундаменте. К дому асфальтированные подъездные пути, во дворе выложена брусчатка 7 см., отсыпано черной землей. Превосходная усадьба не далеко от города, где есть все для гармоничной жизни и комфортного отдыха, ждет своего покупателя. Документы готовы, оформлены в собственность. Чистая продажа. Лот №244084			
https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300m_na_uchastke_10sot._2522055097	Омская область, Омский р-н, с. Усть-Заостровка	Продается кирпичный 3-х уровневый (2 этажа+ цоколь) очень уютный дом частично с мебелью общей площадью 300м 2 в отличном состоянии, готовый для проживания, на территории снт "Сад" в п. Усть-Заостровка. Дом сделан с душой. Ухоженный участок с посадками. Огромный гараж 10х 5 м 2, баня, летняя кухня- объединены с домом закрытым переходом. Подогрев пола в прихожей, ванной, на кухне. Водоснабжение городской водопровод. Канализация- выгреб.	300	18 000 000	60 000

Диапазон цен выставленных на продажу жилых домов Омского района, варьируется от 24 000 рублей за кв.м. до 94 718 рублей за кв.м., среднее значение 51 646 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, материал стен, физическое состояние, состояние внутренней отделки и пр.

5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основные ценообразующие факторы для жилого дома

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г., а также данных https://statrielt.ru.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,78	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
4	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,70	0,92	0,83	0,86	0,83	0,79
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,76	0,93	0,86	0,89	0,86	0,82
8	**Садовый** (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
9	**Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,94	0,90	0,92	0,90	0,88

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2944-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2022-goda

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территории.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства.

Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 76

Таблица 10

1.Дачи, 2.Дома		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,16	1,33	1,54	1,85
	II	0,86	**1,00**	1,15	1,32	1,59
	III	0,75	0,87	**1,00**	1,15	1,39
	IV	0,65	0,76	0,87	**1,00**	1,20
	V	0,54	0,63	0,72	0,83	**1,00**

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 78

Качество подъездных путей

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **протяженность дороги, проезд по которой затруднен;**
- **качество дорожного покрытия;**
- **престижность населенного пункта, в котором расположен жилой дом.**

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,86	0,89

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 126

Расположение в коттеджном поселке

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **уровень и престижность коттеджного поселка;**
- **имеющаяся инфраструктура коттеджного поселка (магазины, детские центры, медицинские**
- **учреждения, спортивные клубы, салоны красоты, развлекательные заведения, рестораны);**
- **наличие охраны и видеонаблюдения на территории коттеджного поселка;**
- **уровень сервиса и степень известности управляющей компании.**

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса	1,05	1,01	1,10

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 110

Близость к остановкам общественного транспорта

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **местоположение объекта, уровень деловой активности населенного пункта, в котором располагается жилой дом;**
- **транспортная доступность;**
- **развитость рынка.**

Таблица 29

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок	1,08	1,07	1,10

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 115

Общая площадь

Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем удельная стоимость, как правило, меньше в расчете на 1 кв.м общей площади по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом меньшей площади.

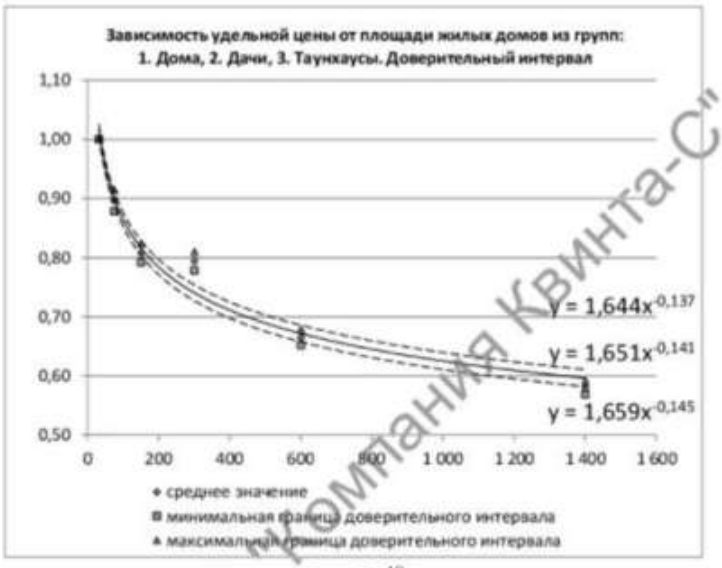


Рис. 22[18]

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 141

K=((1,651 xo ^(-0,141))/(1,651* xa ^(-0,141)))-1

где: K – корректировка;

xa– общая площадь объекта-аналога, кв.м;

xo– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Физическое состояние объекта

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **год постройки здания;**
- **дата последней реконструкции;**
- **качество строительных материалов;**
- **состояние конструктивных элементов;**
- **среда эксплуатации.**

Компания Квинта-С

Таблица 62

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 160

Состояние отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **фактическое качество отделки;**
- **качество используемых для отделки материалов;**
- **уровень дизайна;**
- **степень соответствия отделки назначению объекта;**

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требует капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требует косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 176

Наличие хозяйственных построек

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **количество хозяйственных построек;**
- **конструктивные особенности хозяйственных построек;**
- **год постройки и физический износ;**
- **важность и значимость наличия хозяйственных построек на придомовой территории;**
- **площадь земельного участка;**
- **прочее.**

Таблица 46

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,14
	нет хозпостроек	0,87	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 135

Материал стен

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;**
- **характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)**

- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Таблица 53

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи							
	Материал стен	аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	**1,00**	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	**1,00**	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	**1,00**	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	**1,00**	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	**1,00**	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	**1,00**

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 147

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	**1,04**
2	Садовые дома, дачные дома (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	0,99	1,03	**1,01**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2936-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Основные ценообразующие факторы для земельного участка

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., а также данных https://statrielt.ru.

Скидка на торг

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению

рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-godaprodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2022-goda

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территории.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Таблица 15. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под жилую застройку (ИЖС)	Объект-аналог: Собственность	Объект-аналог: Долгосрочная аренда	Объект-аналог: Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Собственность	1,00	1,14	1,30
Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,14
Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,77	0,88	1,00

Ассоциация Русское общество оценщиков (Кировское региональное отделение)

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 89

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае,

если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Статус населенного пункта

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

жилая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	**1,00**	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	**1,00**	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	**1,00**	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	**1,00**

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020), стр. 81

Вид разрешенного использования земельного участка

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку.

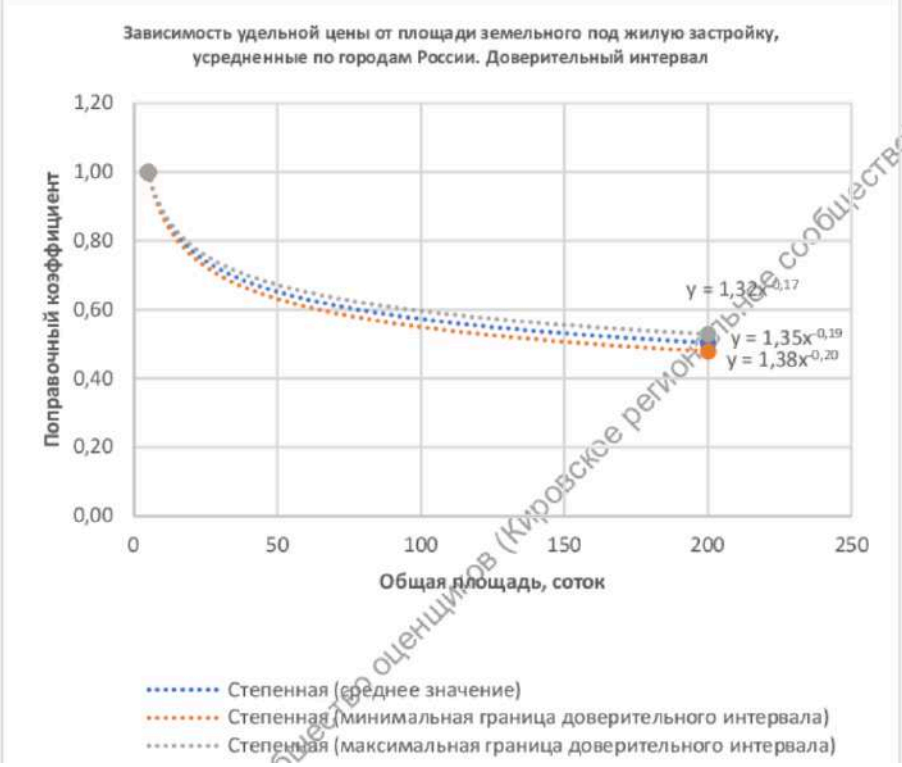
Таблица 83. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог	
		Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)
Объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00	1,18
	Земельные участки под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)	0,84	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 227

Общая площадь

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.



Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 132

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	**1,13**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,30	**1,17**
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,24	**1,13**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Форма и рельеф

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

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	**0,84**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2969-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Примечания:

*** - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.**

**** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.**

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- **узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;**
- **строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;**
- **неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;**
- **участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;**
- **если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала**
- **и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.**

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Благоустройство

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	**1,14**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,06	1,15	**1,10**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,05	1,31	**1,17**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,31	**1,18**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,12	**1,08**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	**1,03**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2982-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями**, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	**0,94**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома

- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

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

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

5.5. Выводы по анализу рынка

- **На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.**
- **Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.**

- Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков, в частности к рынку земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

- Объект оценки (жилой дом) относится к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых домов. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты. Принимая во внимание описанные выше характеристики объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

- Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков Омского района, варьируется от 500 рублей за кв.м. до 2 341 рублей за кв.м., среднее значение 990 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, разрешенное использование, наличие коммуникаций и пр.

- Диапазон цен выставленных на продажу жилых домов Омского района, варьируется от 24 000 рублей за кв.м. до 94 718 рублей за кв.м., среднее значение 51 646 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, материал стен, физическое состояние, состояние внутренней отделки и пр.

- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

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

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта экспертизы) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?

2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 20. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итого
Жилые здания и помещения	+	+	+	+	4
Производственно-складское назначение	-	-	-	-	0
Коммерческое назначение	-	-	-	-	0
Социально-культурное назначение	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки (жилого дома) является его текущее использование.

Таблица 21. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итого
Под жилую застройку	+	+	+	+	4
Под офисно-торговую застройку	-	-	-	-	0
Под индустриальную застройку	-	-	-	-	0
Под объекты социально-культурного назначения	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений и окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование: для дачного строительства.

Таким образом, оценка рыночной стоимости земельных участков проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования, а именно: для дачного строительства.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1. Основные этапы процесса оценки

7.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

7.1.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

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

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

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

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

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

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

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

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

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

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;

- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно..

Затратный подход

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

7.3. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Выбор подходов для оценки земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;

- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, поэтому для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода Оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение

метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим, а также учитывая разрешенное использование оцениваемого земельного участка, данные методы также не были использованы.

Выбор подходов для оценки жилого дома

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи жилых домов развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), для определения рыночной стоимости жилого дома Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи жилых домов развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов жилой недвижимости), то для определения рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж. Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости жилого дома (метод сравнения продаж).

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту исследования можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, Оценщику не известны планы собственника в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объектов оценки производится с применением сравнительного подхода.

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка используется ***метод сравнения продаж/предложений.***

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (”общий знаменатель”);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, https://maps.yandex.ru, http://maps.rosreestr.ru, и других доступных источников.

Таблица 22. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._snt_dnp_2472086735	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/
Кадастровый номер	55:20:233001:120	55:20:233002:480	55:20:050401:909	55:20:200701:2013
Цена предложения, руб.	1 900 000	1 649 000	799 000	750 000
Цена предложения, руб./кв.м.	1 281	939	1 214	682
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч 199, филиал № 1	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для ведения дачного хозяйства	Под дачное строительство	Для садоводства	Для садоводства
Общая площадь, кв.м.	1 483	1 757	658	1 100
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет	Нет	Забор	Нет
Наличие строений	Фундамент	Фундамент	Фундамент	Строение

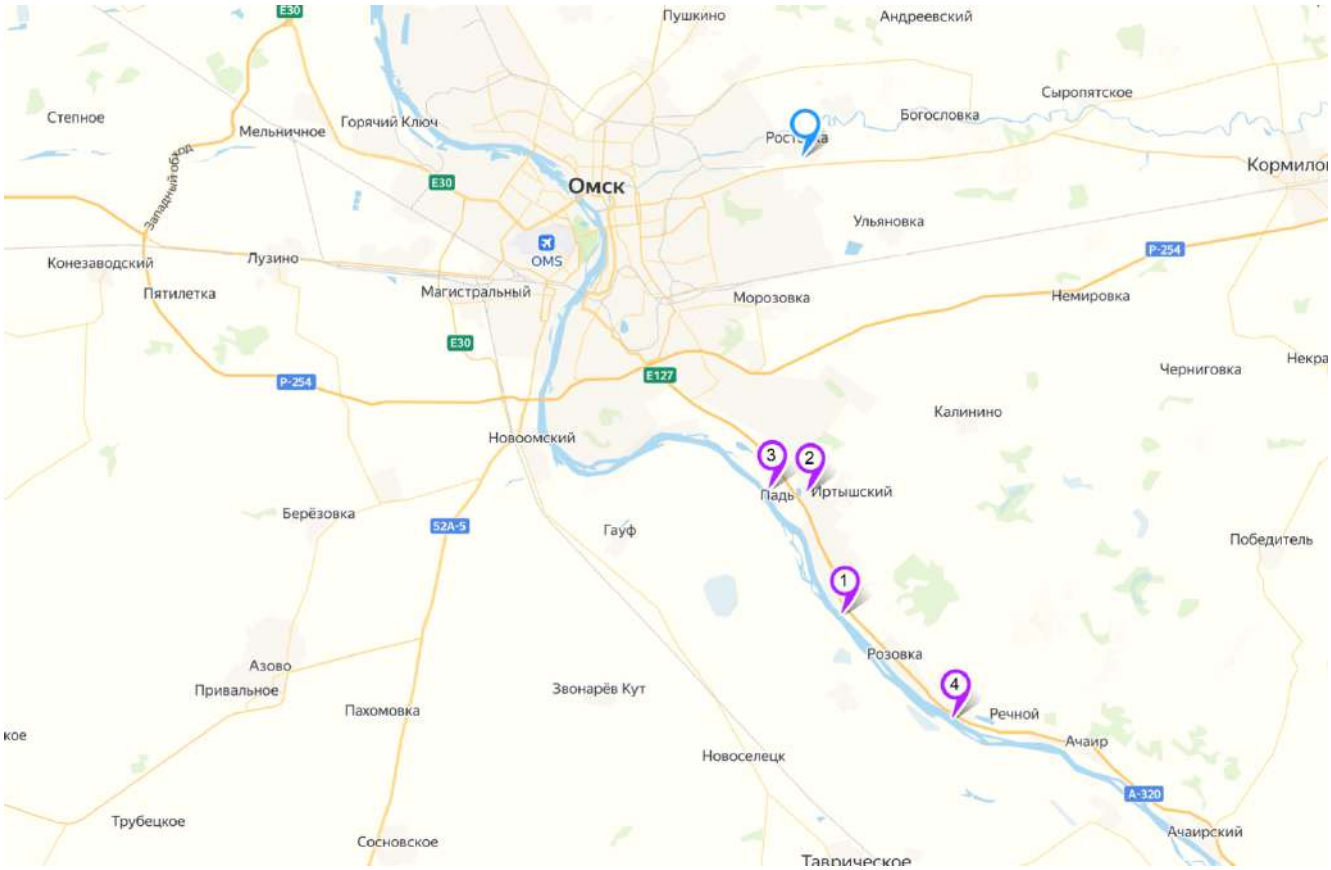


Рисунок 17. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 23. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	1 029
Максимальное значение	1 281
Минимальное значение	682
Размах вариации	599
Медиана	1 077
Стандартное отклонение	275
Коэффициент вариации, %	26,7%

Показатели, используемые в таблице[7]:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 26,7%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство

[7] С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика».: Пер. с анг.-М.: Издательский дом «Вильямс»,2002.-1056с ил.

всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости, что не противоречит требования Федеральных стандартов и стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

На основании источника: «https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda значение корректировки на уторгование для земельных участков ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения принимается в размере среднего значения -10,0%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88

Таблица 24. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

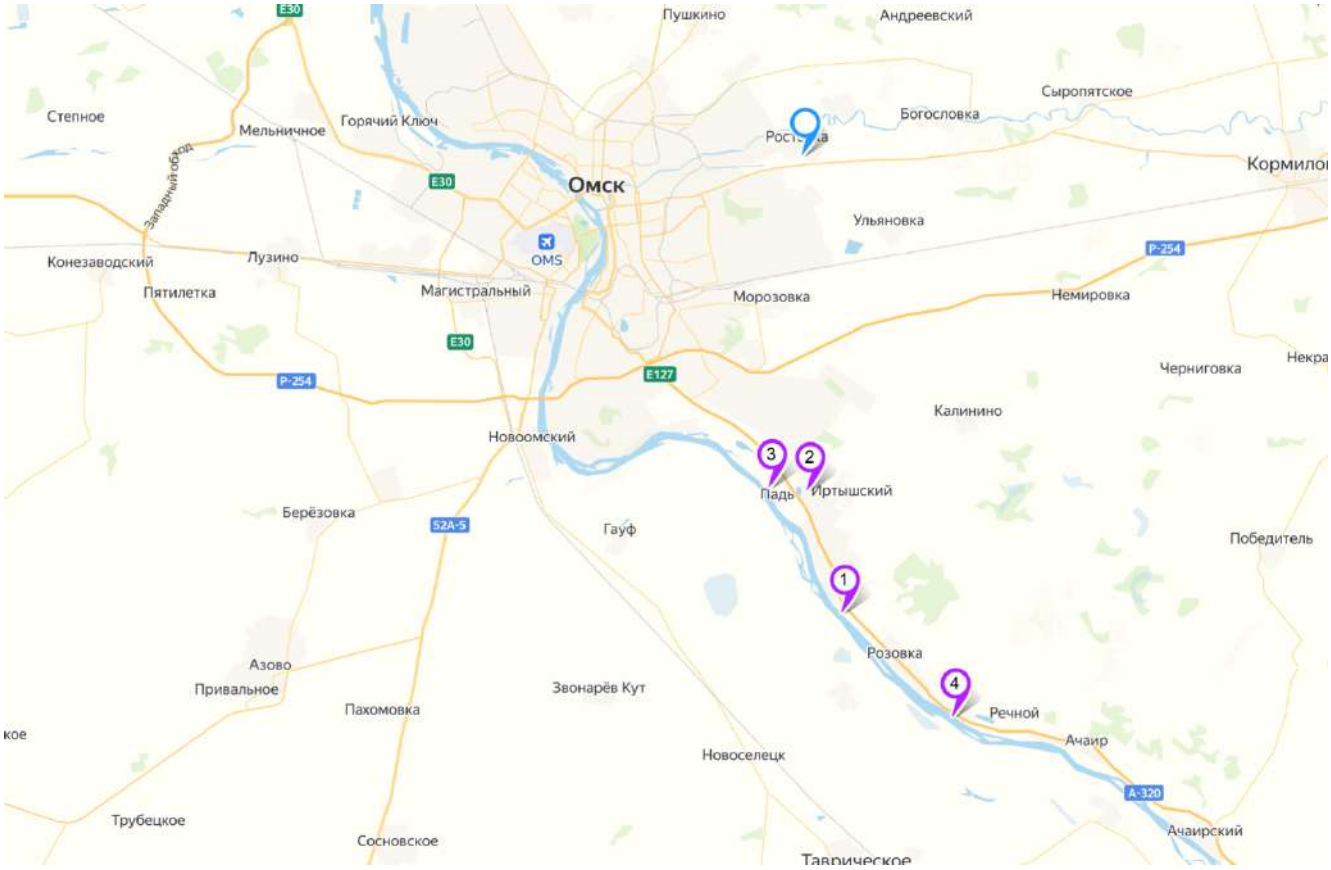


Рисунок 18. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020), стр. 81, приведена на рисунке ниже.

жилая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 25. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч 199, филиал № 1	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

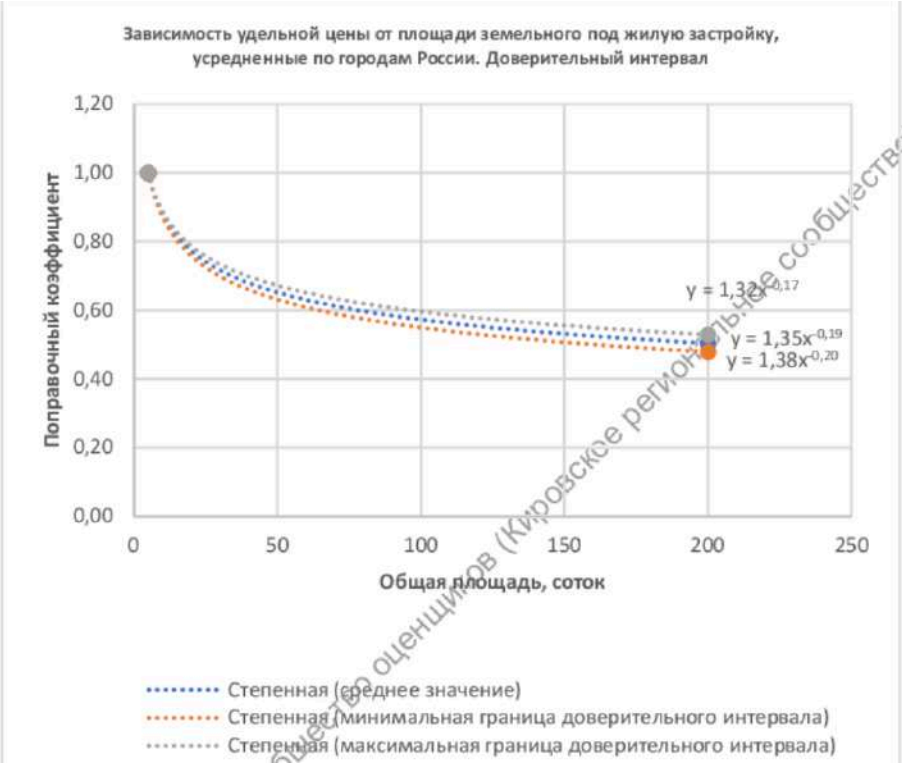
Категория земель и вид разрешенного использования

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Общая площадь.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 132, приведена на рисунке ниже.



К=((1,35 хо ^(-0,19))/(1,35* ха ^(-0,19))-1)

где: К – корректировка;
ха– общая площадь объекта-аналога, кв.м.;
хо– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 26. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	750	1 483	1 757	658	1 100
Корректировка на общую площадь		13,95%	17,79%	-2,29%	7,56%
Общая площадь, кв.м.	751	1 483	1 757	658	1 100
Корректировка на общую площадь		13,95%	17,79%	-2,29%	7,56%

Наличие и возможность подключения к коммуникациям

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка вносится на основании источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,24	1,13

Таблица 27. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		-15% (=-(7%+8%)	-32% (=-(7%+8%+17%)	-15% (=-(7%+8%)	-7%

Рельеф и форма

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие ограждения

Корректировка вносится на основании источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2982-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,12	1,08

Таблица 28. Расчет корректировки на наличие ограждения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Забор	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	-7,41% (=(1/1,08-1)* 100%)	0%

Наличие строений

Корректировка вносится на основании источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	0,94

Таблица 29. Расчет корректировки на наличие ограждения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие строений	Условно свободный	Фундамент	Фундамент	Фундамент	Строение
Корректировка на наличие строений		6,38% (=(1/0,94-1)* 100%)	6,38% (=(1/0,94-1)* 100%)	6,38% (=(1/0,94-1)* 100%)	6,38% (=(1/0,94-1)* 100%)

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i **– размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;**

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 30. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._snt_dnp_2472086735	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/
Кадастровый номер		55:20:233001:120	55:20:233002:480	55:20:050401:909	55:20:200701:2013
Цена предложения, руб.		1 900 000	1 649 000	799 000	750 000
Цена предложения, руб./кв.м.		1 281	939	1 214	682
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Дата публикации	05.12.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Адрес	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с	Омская область, Омский район, ДНТ	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по	Омская область, р-н Омский, снт	Омская область, Омский район, СНТ

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Новомосковка, ул Молодежная	Простор, аллея 3, уч 63	направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21	Тепличный-1, уч 199, филиал № 1	"Содружество-3", участок 19
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Для ведения дачного хозяйства	Под дачное строительство	Для садоводства	Для садоводства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Общая площадь, кв.м.	750	1 483	1 757	658	1 100
Корректировка на общую площадь		13,95%	17,79%	-2,29%	7,56%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 314	995	1 068	660
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		-15%	-32%	-15%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 117	677	908	614
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на рельеф и форму		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 117	677	908	614
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Забор	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	-7,41%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 117	677	841	614
Наличие строений	Условно свободный	Фундамент	Фундамент	Фундамент	Строение
Корректировка на наличие строений		6,38%	6,38%	6,38%	6,38%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 188	720	895	653
Итоговая корректировка		-4,67%	-17,83%	-28,32%	-3,06%
Коэффициент вариации	27,6%				
Весовые коэффициенты		0,26884389	0,23881770	0,21929465	0,27304376
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**865**				
Рыночная стоимость, руб.	**648 750**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таблица 31. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._snt_dnp_2472086735	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/
Кадастровый номер		55:20:233001:120	55:20:233002:480	55:20:050401:909	55:20:200701:2013
Цена предложения, руб.		1 900 000	1 649 000	799 000	750 000
Цена предложения, руб./кв.м.		1 281	939	1 214	682
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	05.12.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Адрес	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч 199, филиал № 1	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Для ведения дачного хозяйства	Под дачное строительство	Для садоводства	Для садоводства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 153	845	1 093	614
Общая площадь, кв.м.	751	1 483	1 757	658	1 100
Корректировка на общую площадь		13,95%	17,79%	-2,29%	7,56%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 314	995	1 068	660
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		-15%	-32%	-15%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 117	677	908	614
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на рельеф и форму		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 117	677	908	614
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Забор	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	-7,41%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 117	677	841	614
Наличие строений	Условно свободный	Фундамент	Фундамент	Фундамент	Строение
Корректировка на наличие строений		6,38%	6,38%	6,38%	6,38%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 188	720	895	653
Итоговая корректировка		-4,67%	-17,83%	-28,32%	-3,06%
Коэффициент вариации	27,6%				
Весовые коэффициенты		0,26884389	0,23881770	0,21929465	0,27304376
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**865**				
Рыночная стоимость, руб.	**649 615**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого жилого дома используется ***метод сравнения продаж/предложений.***

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (”общий знаменатель”);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилых домов, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, https://maps.yandex.ru, http://maps.rosreestr.ru, и других доступных источников.

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблице ниже.

Таблица 32. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1935241499	https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2307_m_na_uchastke_15_sot._2491758026	https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_375m_na_uchastke_15sot._2459493693	https://www.avito.ru/tavricheskoe/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_213m_na_uchastke_15ga_2379264788
Цена предложения, руб.	15 200 000	12 000 000	17 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	61 738	52 016	45 309	79 850
Кадастровый номер здания	55:20:050101:5907	55:20:210101:3167	55:20:210101:5471	55:20:200803:1841
Кадастровый номер земельного участка	55:20:050101:3546	55:20:210101:2617	55:20:210101:213	55:20:200101:3017
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	Для личного подсобного хозяйства
Площадь земельного участка, кв.м.	1 554	1 650	1 507	1 500
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
кредитования, иные условия)				
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п Иртышский, ул Солнечная, д 12а	Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Новая 3-я, д 18	Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Восточная, д 37	Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Маршала Жукова, дом 41
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Расположение в коттеджном поселке	Нет	Нет	Нет	Нет
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	246,2	230,7	375,2	212,9
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Смешанные (капитальные)	Кирпичные (капитальные)	Кирпичные (капитальные)
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Наличие хозяйствеенных построек	Да	Да	Нет	Да
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Да
Тип отделки	Современный	Современный, без отделки	Современный	Комфортный

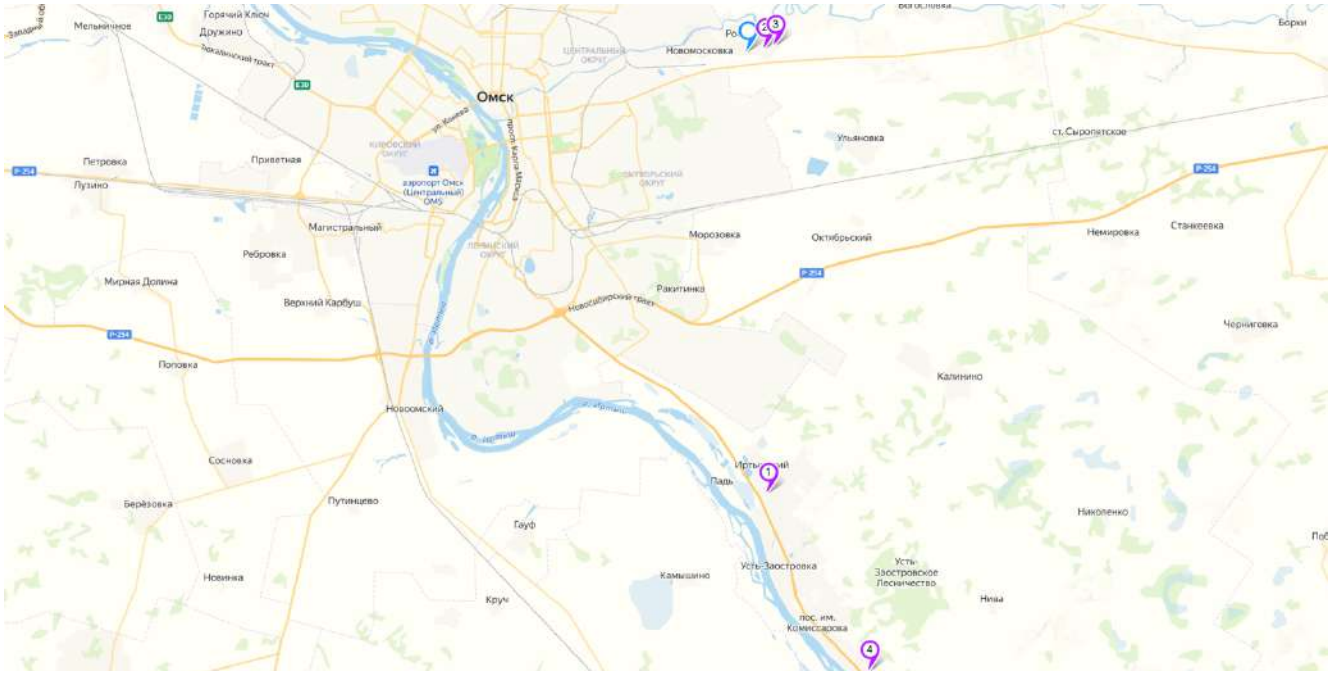


Рисунок 19. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 33. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	59 728
Максимальное значение	79 850
Минимальное значение	45 309
Размах вариации	34 541
Медиана	56 877
Стандартное отклонение	15 015
Коэффициент вариации, %	25,1%

Показатели, используемые в таблице[8]:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 25,1%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или

[8] С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика».: Пер. с анг.-М.: Издательский дом «Вильямс»,2002.-1056с ил.

иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости, что не противоречит требования Федеральных стандартов и стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Корректировка на торг

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в

процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2944-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2022-goda. Значение корректировки на уторгование, учитывая местоположение объекта оценки, для жилых домов принимается в размере 12,0%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,78	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85

Таблица 34. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%

Расчет величины корректировки на наличие земельного участка

Первоначальным этапом расчёта является корректировка стоимости домовладения на стоимость земельного участка.

Согласно произведенным расчетам, рыночная стоимость 1 кв.м сопоставимых земельных участков составляет 865руб./кв. м.

Для расчёта корректировки на стоимость земельного участка объектов-аналогов, Оценщиком была определена рыночная стоимость земельных участков путем умножения рассчитанной ранее удельной стоимости (руб./кв.м.) земельного участка в составе Объекта оценки на их площадь.

Таблица 35. Расчет корректировки на наличие земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб.		13 376 000	10 560 000	14 960 000	14 960 000
Площадь земельного участка, кв.м.	751	1 554	1 650	1 507	1 500
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		865	865	865	865
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.		12 031 790	9 132 750	13 656 445	13 662 500
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Типичными правами, передаваемыми при продаже земельных участков, являются право собственности и право аренды. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. **Областной центр.**
2. **Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.**
3. **Райцентры с развитой промышленностью.**
4. **Райцентры сельскохозяйственных районов.**
5. **Прочие населенные пункты.**

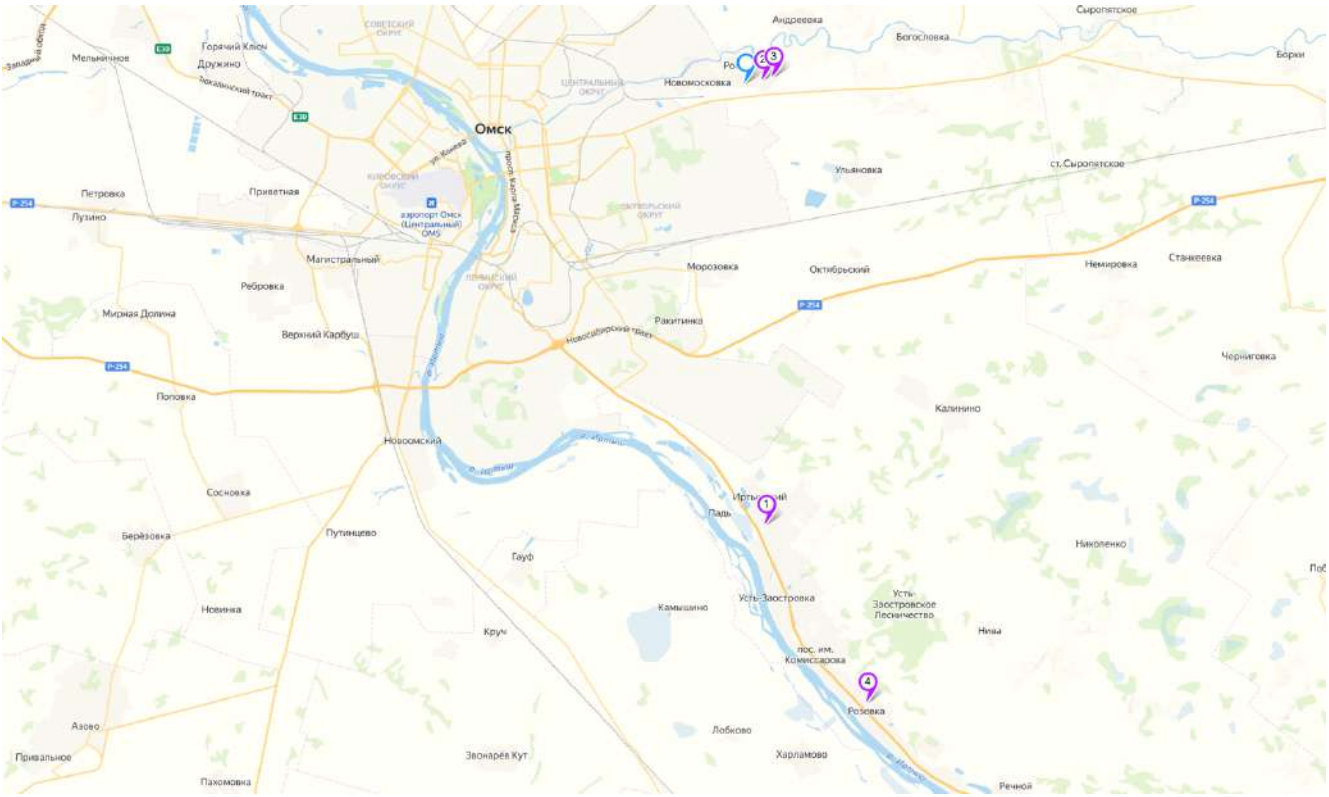


Рисунок 20. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 76, приведена на рисунке ниже.

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57

Таблица 36. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74	Омская область, р-н Омский, п Иртышский, ул Солнечная, д 12а	Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Новая 3-я, д 18	Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Восточная, д 37	Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Маршала Жукова, дом 41
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка на местонахождение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Расположение в коттеджном поселке

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Близость к остановкам общественного транспорта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Качество подъездных путей

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Тип объекта

Корректировка по данному ценообразующему фактору не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги являются жилыми домами.

Общая площадь

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Значение корректировки для объектов-аналогов определяются на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 141. Согласно указанному источнику, зависимость удельной цены от площади для сопоставимых групп объектов жилой недвижимости, отражает нижеследующий график:

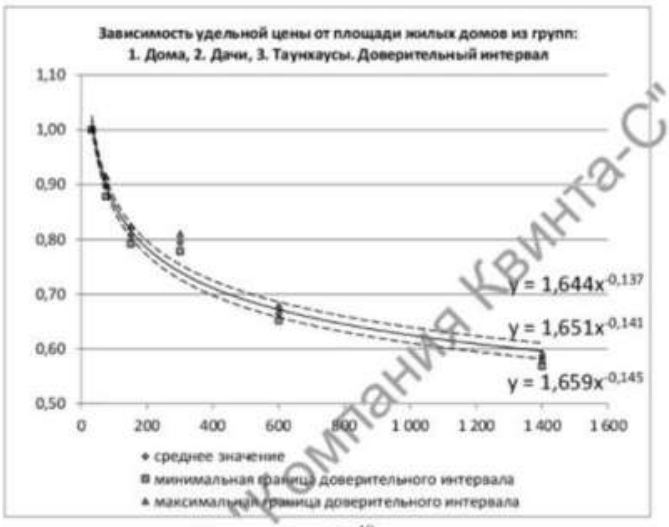


Рис. 22[18]

Компания Квинта-С

K=((1,651 xo ^(-0,141))/(1,651* xa ^(-0,141)))-1

где: К – корректировка;
xa– общая площадь объекта-аналога, кв.м;
xo– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 37. Расчет корректировка на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	168,6	246,2	230,7	375,2	212,9
Корректировка на общую площадь		5,39%	4,43%	11,87%	3,35%

Материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Физическое состояние

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **год постройки здания;**
- **дата последней реконструкции;**
- **качество строительных материалов;**
- **состояние конструктивных элементов;**
- **среда эксплуатации.**

Значение корректировки для объектов-аналогов определяются на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 160.

Таблица 62

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

Таблица 38. Расчет корректировка на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	22%	0%	0%

Наличие хозяйственных построек

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **количество хозяйственных построек;**
- **конструктивные особенности хозяйственных построек;**
- **год постройки и физический износ;**
- **важность и значимость наличия хозяйственных построек на придомовой территории;**
- **площадь земельного участка;**
- **прочее.**

Значение корректировки для объектов-аналогов определяются на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 135.

Таблица 46

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,14
	нет хозпостроек	0,87	1,00

Таблица 39. Расчет корректировки на наличие хозяйственных построек

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие хозяйственных построек	Нет	Да	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие хозяйственных построек		-13%	-13%	0%	-13%

Наличие мебели

Значение корректировки для объектов-аналогов определяются на основании источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2936-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2022-goda.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	1,04
2	Садовые дома, дачные дома (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	0,99	1,03	1,01

Таблица 40. Расчет корректировки на наличие мебели и техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Корректировка на наличие мебели		0%	0%	0%	-3,85% (=(1/1,04-1) *100%)

Тип отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **фактическое качество отделки;**
- **качество используемых для отделки материалов;**
- **уровень дизайна;**
- **степень соответствия отделки назначению объекта&**

Значение корректировки для объектов-аналогов определяются на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021г.), стр. 176.

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требует капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требует косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Таблица 41. Расчет корректировки на тип отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип отделки	Без отделки	Современный	Современный, без отделки	Современный	Комфортный
Корректировка на тип отделки		-9 818	-6 286 (=-(147,7/230,7) *9 818)	-9 818	-13 628

По остальным элементам сравнения Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i **– размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;**

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 42. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1935241499	https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2307_m_na_uchastke_15_sot._2491758026	https://www.avito.ru/rostovka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_375m_na_uchastke_15sot._2459493693	https://www.avito.ru/tavricheskoe/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_213m_na_uchastke_15ga_2379264788
Цена предложения, руб.		15 200 000	12 000 000	17 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		61 738	52 016	45 309	79 850
Кадастровый номер здания	55:20:032001:3003	55:20:050101:5907	55:20:210101:3167	55:20:210101:5471	55:20:200803:1841
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2954	55:20:050101:3546	55:20:210101:2617	55:20:210101:213	55:20:200101:3017
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		54 329	45 774	39 872	70 268
Скорректированная стоимость, руб.		13 376 000	10 560 000	14 960 000	14 960 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	Для личного подсобного хозяйства
Площадь земельного участка, кв.м.	751	1 554	1 650	1 507	1 500
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		865	865	865	865
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.		12 031 790	9 132 750	13 656 445	13 662 500
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Дата публикации	05.12.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Функциональное назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Местоположение	Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74	Омская область, р-н Омский, п Иртышский, ул Солнечная, д 12а	Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Новая 3-я, д 18	Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Восточная, д 37	Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Маршала Жукова, дом 41
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка на местонахождение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Расположение в коттеджном поселке	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на расположение в коттеджном поселке		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на качество подъездных путей		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 870	39 587	36 398	64 173
Общая площадь, кв.м.	168,6	246,2	230,7	375,2	212,9
Корректировка на общую площадь		5,39%	4,43%	11,87%	3,35%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		51 504	41 341	40 718	66 323
Материал стен	Из мелких бетонных блоков (капитальные)	Кирпичные (капитальные)	Смешанные (капитальные)	Кирпичные (капитальные)	Кирпичные (капитальные)
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		51 504	41 341	40 718	66 323
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	22%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		51 504	50 436	40 718	66 323
Наличие хозяйствеенных построек	Нет	Да	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие хозяйственных построек		-13%	-13%	0%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 808	43 879	40 718	57 701
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Корректировка на наличие мебели		0%	0%	0%	-3,85%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 808	43 879	40 718	55 480
Итоговая корректировка		-19,61%	1,43%	-0,13%	-25,50%
Тип отделки	Без отделки	Современный	Современный, без отделки	Современный	Комфортный
Корректировка на тип отделки		-9 818	-6 286	-9 818	-13 628
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 990	37 593	30 900	41 852
Коэффициент вариации	12,6%				
Весовые коэффициенты		0,23111	0,27254	0,27608	0,22027
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**36 083**				
Рыночная стоимость жилого дома, руб.	**6 083 594**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки был использован только сравнительный подход. Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, будет являться итоговым значением стоимости.

Таблица 43. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№	Объект оценки	Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
		Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908	648 750	Не применялся		648 750
2	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2910	648 750	Не применялся		648 750
3	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2921	649 615	Не применялся		649 615

№	Объект оценки	Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
		Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
4	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953	649 615	Не применялся		649 615
5	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74, кадастровый номер 55:20:032001:2954	649 615	Не применялся		649 615
6	Жилой дом, общая площадь 168,6 кв.м., адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74, кадастровый номер 55:20:032001:3003	6 083 594	Не применялся		6 083 594

РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объектов оценки по состоянию на 05 декабря 2022 г., не округленно:

9 329 939

(Девять миллионов триста двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки	Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908	648 750
2	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2910	648 750
3	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2921	649 615
4	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953	649 615
5	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, з/у 74, кадастровый номер 55:20:032001:2954	649 615
6	Жилой дом, общая площадь 168,6 кв.м., адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, село Новомосковка, улица Молодежная, дом 74, кадастровый номер 55:20:032001:3003	6 083 594
-	**Итого**	**9 329 939 (Девять миллионов триста двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять)**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта для включения в состав имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Оценщик _____ / Вагина А. С.

Директор _____ / Шеин В. В.

РАЗДЕЛ 12. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО».

Используемые в настоящем Отчете стандарты Ассоциации «МСО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Стандарты и правила Ассоциации «МСО», Правила деловой и профессиональной этики оценщиков (кодекс этики) применяются ввиду того, что оценщик является действительным членом Ассоциации «МСО».

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.
12. Правила деловой и профессиональной этики оценщиков (кодекс этики), утвержденные Правлением НП «МСО», Протокол № 04 от 11.02.2016 г.
13. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
14. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
15. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
16. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
17. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
18. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
19. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год
20. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год

Источники информации

21. http://www.cbr.ru
22. http://www.sroroo.ru
23. http://portal.rosreestr.ru
24. http://economy.gov.ru
25. http://pkk5.rosreestr.ru
26. https://yandex.ru/maps
27. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

БУ «МФЦ»
г. Омск, ул. Красногвардейская, д. 42
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Буркова Подпись
Дата 21.11.22

Договор № 2908
купли-продажи земельного участка

г. Омск «21» ноября 2022 г.

Мы, гражданин РФ **Микаелян Егия Гайкович**, 02.09.1984 г.р. паспорт серии 52 05 №036891, выдан 01.10.2004 г. отделом внутренних дел Горьковского района Омской области, код подразделения 552-010, зарегистрирован по адресу: Омская область, Горьковский район, р.п. Горьковское, ул. Коммунаров, д. 6, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

Гражданка РФ **Дмитриева Дарья Сергеевна,** 16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708, выдан 25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по Омской области в центральном административном округе г. Омска, код подразделения 550-007, зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул. Малиновского, д. 14, к.2, кв.235, именуемая в дальнейшем, «Покупатель» , с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить земельный участок (далее - Земельный участок) со следующими характеристиками:

Адрес: **Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная**

Кадастровый номер: **55:20:032001:2908**

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: под дачное строительство

Общая площадь (м2): 750 +/- 19.

Сведения о характеристиках Земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях указаны в выписке из ЕГРН от 24.01.2022.

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24.01.2022 года сделана запись регистрации № 55:20:032001:2908-55/092/2022-3

1.1.3. При подписании настоящего Договора стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

2. Цена Договора и порядок оплаты

2.1. По соглашению сторон цена Земельного участка составляет 650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей (Цена Договора). Цена Договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.2. На момент подачи настоящего Договора на государственную регистрацию расчет между Сторонами произведен в полном объеме.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, не включаются в цену Договора и уплачиваются Покупателем.

3. Передача Земельного участка

3.1. Передача Земельного участка от Продавца Покупателю согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации оформляется Актом приема-передачи земельного участка (далее – Акт приема-передачи).

3.2. Земельный участок должен быть передан Продавцом Покупателю не позднее 5(пяти) рабочих дней с момента уплаты Покупателем цены Договора.
3.3. Обязательство Продавца по передаче Земельного участка считается исполненным после фактической передачи Земельного участка во владение Покупателя по Акту приема-передачи.
3.4. Покупатель до подписания Акта приема-передачи, обязан произвести детальный осмотр Земельного участка. При выявлении недостатков Земельного участка Покупатель обязан указать об этом в Акте приема-передачи и прописать порядок и сроки безвозмездного устранения выявленных недостатков.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец вправе:
4.1.1. Получить оплату за Земельный участок в порядке и сроки, указанные в ст. 2 настоящего Договора.
4.1.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Договора, предусмотренного настоящим Договором в размере 0.1% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
4.2. Продавец обязан:
4.2.1. Передать Покупателю в собственность Земельный участок по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4.2.2. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.
4.2.3. В случае расторжения настоящего Договора или признания его недействительным вернуть Покупателю денежную сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора.
4.2.4. Оплатить задолженности по налогам, сборам и обязательным платежам по указанному Земельному участку до перехода права собственности к Покупателю.
4.3. Покупатель вправе:
4.3.1. Получить Земельный участок в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.
4.3.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Продавцом срока передачи Земельного участка, предусмотренного настоящим Договором в размере 0.1% от цены Договора за каждый день просрочки.
4.4. Покупатель обязан:
4.4.1. Принять Земельный участок по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4.4.2. Оплатить приобретаемый Земельный участок в размере и порядке, установленном настоящим Договором.
4.4.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

5. Ответственность Сторон. Форс-мажор

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
5.2. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Земельного участка и ограничениях его пользования.
5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

6. Прочие условия

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Омской области.

6.5. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий Договора, составления дополнений и изменений к Договору.

6.6. При не достижении соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не подарен и не обещан в дар, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, кроме прямо указанных в Договоре.

6.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.9. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

6.10. Уплата пеней не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7. Реквизиты и подписи Сторон

Покупатель	**Продавец**
Дмитриева Дарья Сергеевна	**Микаелян Егия Гайкович**
16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708, выдан 25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по Омской области в центральном административном округе г. Омска, код подразделения 550-007, зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул. Малиновского, д. 14, к.2, кв.235	02.09.1984 г.р. паспорт серии 52 05 №036891, выдан 01.10.2004 г. отделом внутренних дел Горьковского района Омской области, код подразделения 552-010, зарегистрирован по адресу: Омская область, Горьковский район, р.п. Горьковское, ул. Коммунаров, д. 6
_____ **Д.С. Дмитриева**	_____ **Е.Г.Микаелян**

БУ «МФЦ»
г. Омск, ул. Красногвардейская, д. 42
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. _____ Подпись _____
Дата 21.11.22

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.11.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2908
Номер кадастрового квартала:	55:20:032001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, м2:	750 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб:	69525
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дмитриева Дарья Сергеевна

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

Красногвардейская 42
Специалист МФЦ ЦАО

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2908		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дмитриева Дарья Сергеевна, 16.01.1985, с. Верблюжье , Саргатского района, Омской обл., Российская Федерация, СНИЛС 132-493-689 70 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 08 №678708, выдан 25.07.2008, Отделом №2 УФМС России по Омской области в Центральном административном округе города Омска обл. Омская, г. Омск, ул. Малиновского, д. 14, к. 2, кв. 235
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2908-55/092/2022-5 22.11.2022 07:59:12
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 2908, выдан 21.11.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Красногвардейская 42
Специалист МФЦ ЦАО

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2908		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Красногвардейская 42
Специалист МФЦ ЦАО

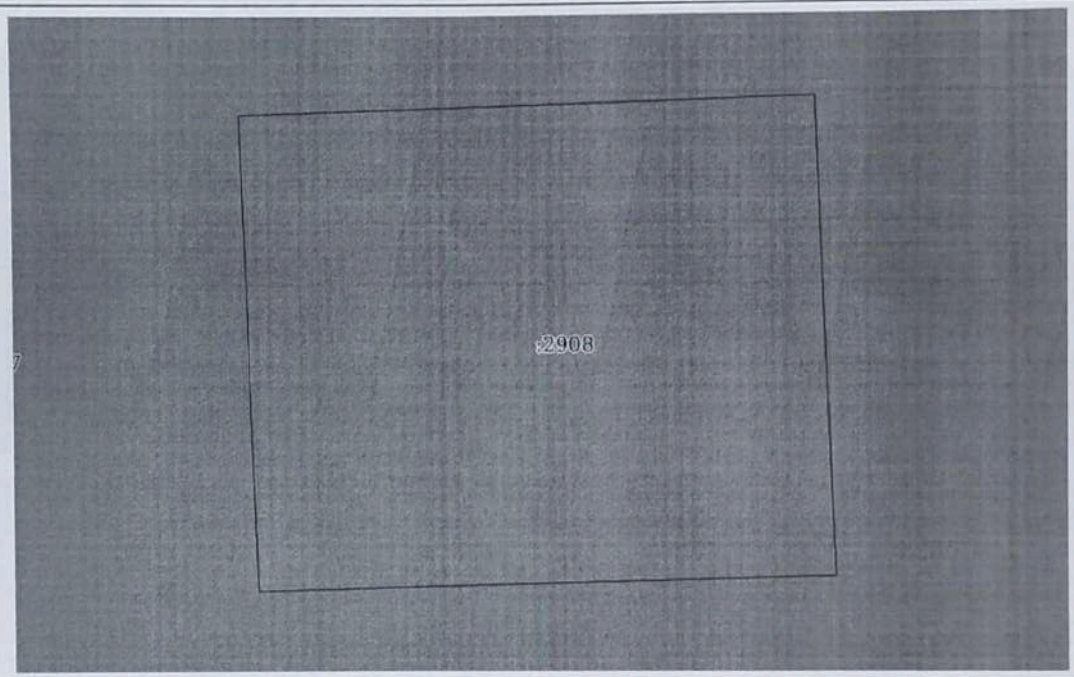
Мои документы

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2908		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Красногвардейская 42
Специалист МФЦ ЦАО

Отчет № 06-241122 Дата: 08.12.2022 | Стр. 115

Договор
купли-продажи

Город Омск, тринадцатое января две тысячи двадцать второго года

Мы нижеподписавшиеся: Ращупкин Сергей Сергеевич, 21.06.1976г.р., зарегистрированный по адресу: Омская обл., Омский район, с. Богословка, пер. Речной, дом №6, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны и Сальник Алена Андреевна 30.06.1990 г.р., зарегистрирована по месту жительства: г. Омск, ул. С. Тюленина д. 9 кв. 160, именуемая в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Продавец продал, а Покупатель купил в собственность, земельный участок. Категория земель: Земли Сельскохозяйственного назначения – под дачное строительство, имеющие адреса Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Молодежная

Право собственности на участок зарегистрировано на основании договора купли-продажи земельного участка, выдан 15.05.2008, договора купли-продажи земельного участка, выдан 21.07.2008, решения собственника о выделении земельных участков, выдан 19.05.2009, , договора купли продажи земельного участка, выда05.07.2013, , договора купли-продажи, выдан 07.06.2021, соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка, выдан 10.07.2021

Кадастровый номер 55:20:032001:2910 - цена 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

2. Цена земельного участка составляет: 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей, установлена соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

Указанная сумма будет уплачена Покупателем Продавцу за земельные участки за счет собственных средств Покупателя наличными денежными средствами при подписании настоящего договора.

3.Стороны подтвердили, что им известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и истинных намерений сделки, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления отрицательных последствий.

4.До заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок никому не продан, не заложен, под запрещением (арестом) не состоит, судебного спора по нему не имеется. Продавец гарантирует, что указанный земельный участок свободен от долгов.

5.В случае обременения указанного земельного участка правами третьих лиц, Продавец берет обязательство по возмещению причиненного Покупателю данной сделкой морального и материального ущерба.

6. В случае не своевременного внесения Покупателем денежных средств (нарушения графика платежей), договор считается расторгнутым. Оплаченные ранее денежные средства Покупателю не возвращаются.

6. При расторжении Договора по инициативе Покупателя, оплаченные по договору денежные средства не возвращаются Покупателю.

7.Согласно ст. 556 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи и является документом, подтверждающим передачу и прием земельного участка от Продавца к Покупателю.

8.Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.В соответствии со ст. 551 ГК РФ Покупатель приобретает право собственности земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности, расходы по заключению настоящего договора, государственной регистрации перехода права собственности на указанный земельный участок несет Покупатель.

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

11.Стороны настоящего договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, под опекой (попечительством), а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что взаимных претензий друг к другу не имеют.

12.Стороны гарантируют, что заключение настоящего договора не нарушает положений какого-либо нормативного (ненормативного) акта, договора, односторонней сделки, либо положения, правила, судебного решения, приказа, предписания или иного ограничения, которое установлено в отношении любой из Сторон или которое является обязательным по отношению к любым активам или имуществу каждой из Сторон, а также, что они не преследуют каких-либо противоправных целей. Также Стороны заверяют, что они не признаны в установленном порядке несостоятельными (банкротами), а также что в их отношении отсутствуют производства по делам о банкротстве, не введены процедуры банкротства.

13.Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Расчёт по договору произведён полностью.

Продавец:

Покупатель:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Произведена государственная регистрация права собственности

Дата регистрации 20 ЯНВ 2022

Номер регистрации 55:20:032001:2910-55/092/2022-3

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав Закомолдина Т.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.01.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2910		

Номер кадастрового квартала:	55:20:032001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, м2:	750 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб:	70072.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сальник Алена Андреевна

Государственный регистратор		Вдкомолдина Т.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.01.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2910		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сальник Алена Андреевна, 30.06.1990, г. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 134-471-381 49 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 14 №390026, выдан 12.11.2014, Отдел №1 УФМС России по Омской области в Советском административном округе города Омска Омская обл, г. Омск, ул. Сергея Тюленина, д. 9, кв. 160
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2910-55/092/2022-3 20.01.2022 12:46:11
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 13.01.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Государственный регистратор		Вдкомолдина Т.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.01.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2910		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		Вакомолдина Т.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

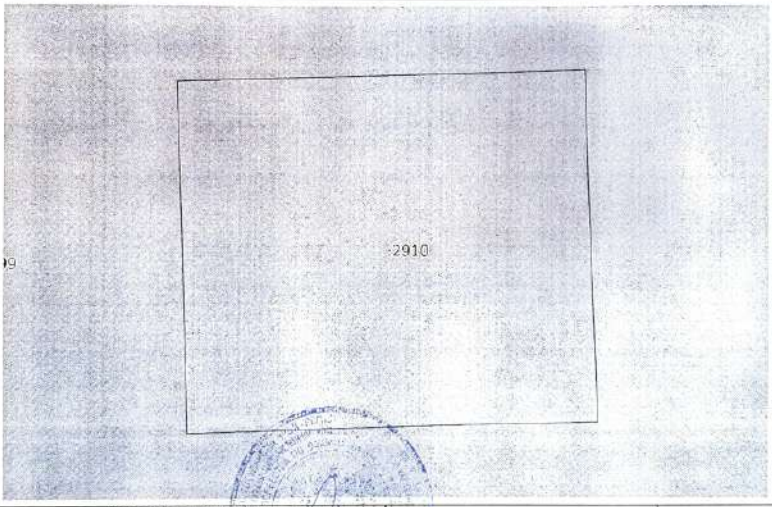
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.01.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2910		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

Государственный регистратор		Вакомолдина Т.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2921

Номер кадастрового квартала:	55:20:032001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, м2:	751 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб:	70143.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Отбойщиков Андрей Анатольевич

Государственный регистратор		Соляр О.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2921

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Отбойщиков Андрей Анатольевич, 20.05.1981, г. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 079-459-856 42 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 17 №653377, выдан 07.08.2017, Отделом №2 УФМС России по Омской области в Советском АО г. Омска Омская обл, г. Омск, ул. Мамина-Сибиряка, д. 15, кв. 54
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2921-55/092/2022-3 20.01.2022 14:00:39
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 13.01.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Соляр О.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.01.2022г.			
Кадастровый номер:		55:20:032001:2921	

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Соляр О.Н. инициалы, фамилия

М.П.

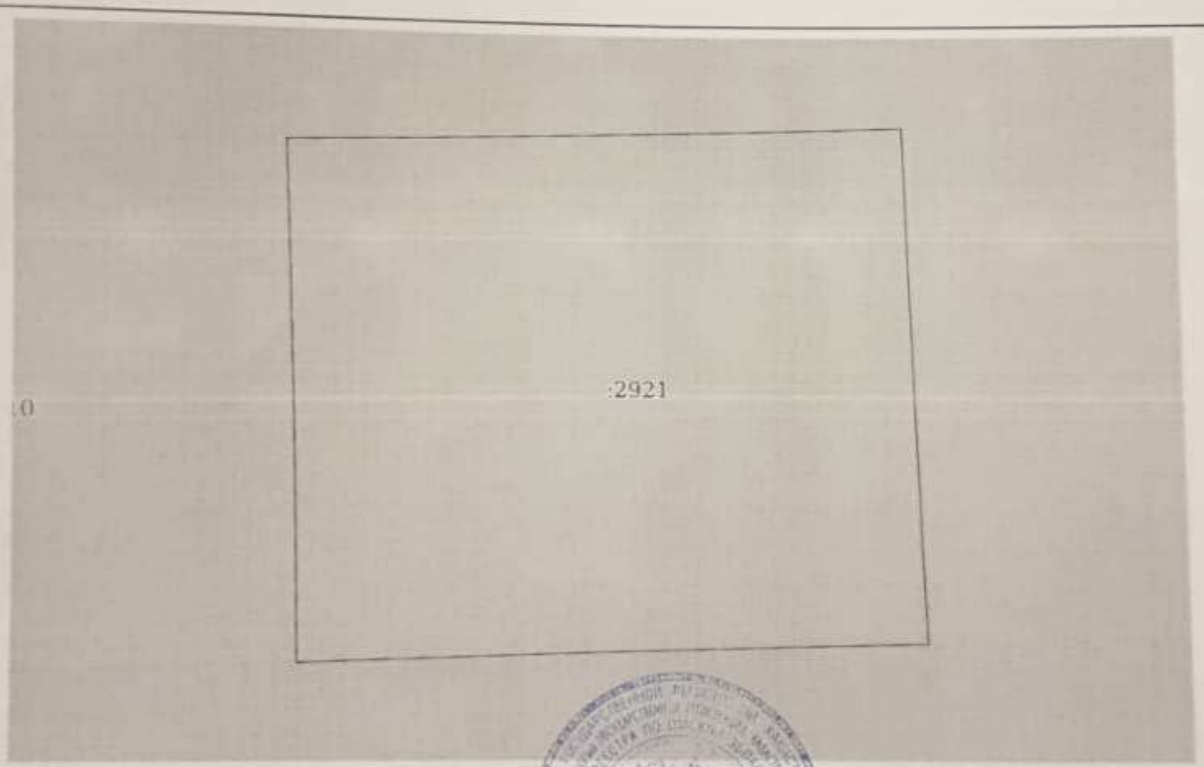
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.01.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2921		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

Государственный регистратор		Солир О.Ц.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Договор
купли-продажи

Город Омск, тринадцатое января две тысячи двадцать второго года

Мы нижеподписавшиеся: Ращупкин Сергей Сергеевич, 21.06.1976г.р., зарегистрированный по адресу: Омская обл., Омский район, с. Богословка, пер. Речной, дом №6, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны и Отбойщиков Андрей Анатольевич 20.05.1981 г.р., зарегистрирован по месту жительства: г. Омск, ул. Мамина – Сибиряка д. 15 кв. 54, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Продавец продал, а Покупатель купил в собственность, земельный участок. Категория земель: Земли Сельскохозяйственного назначения – под дачное строительство, имеющие адреса Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Молодежная

Право собственности на участок зарегистрировано на основании договора купли-продажи земельного участка, выдан 15.05.2008, договора купли-продажи земельного участка, выдан 21.07.2008, решения собственника о выделении земельных участков, выдан 19.05.2009, , договора купли продажи земельного участка, выда05.07.2013, , договора купли-продажи, выдан 07.06.2021, соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка, выдан 10.07.2021

Кадастровый номер 55:20:032001:2921 - цена 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

2. Цена земельного участка составляет: 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей, установлена соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

Указанная сумма будет уплачена Покупателем Продавцу за земельные участки за счет собственных средств Покупателя наличными денежными средствами при подписании настоящего договора.

3.Стороны подтвердили, что им известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и истинных намерений сделки, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления отрицательных последствий.

4.До заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок никому не продан, не заложен, под запрещением (арестом) не состоит, судебного спора по нему не имеется. Продавец гарантирует, что указанный земельный участок свободен от долгов.

5.В случае обременения указанного земельного участка правами третьих лиц, Продавец берет обязательство по возмещению причиненного Покупателю данной сделкой морального и материального ущерба.

6. В случае не своевременного внесения Покупателем денежных средств (нарушения графика платежей), договор считается расторгнутым. Оплаченные ранее денежные средства Покупателю не возвращаются.

6. При расторжении Договора по инициативе Покупателя, оплаченные по договору денежные средства не возвращаются Покупателю.

7.Согласно ст. 556 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи и является документом, подтверждающим передачу и прием земельного участка от Продавца к Покупателю.

8.Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.В соответствии со ст. 551 ГК РФ Покупатель приобретает право собственности земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности, расходы по заключению настоящего договора, государственной регистрации перехода права собственности на указанный земельный участок несет Покупатель.

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

11.Стороны настоящего договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, под опекой (попечительством), а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут

самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что взаимных претензий друг к другу не имеют.

12.Стороны гарантируют, что заключение настоящего договора не нарушает положений какого-либо нормативного (ненормативного) акта, договора, односторонней сделки, либо положения, правила, судебного решения, приказа, предписания или иного ограничения, которое установлено в отношении любой из Сторон или которое является обязательным по отношению к любым активам или имуществу каждой из Сторон, а также, что они не преследуют каких-либо противоправных целей. Также Стороны заверяют, что они не признаны в установленном порядке несостоятельными (банкротами), а также что в их отношении отсутствуют производства по делам о банкротстве, не введены процедуры банкротства.

13.Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Расчёт по договору произведён полностью.

Продавец: Рассудин Юрий Сергеевич

Покупатель: ОГУ Отбойщиков Андрей Анатольевич

Переведено в форму электронного образа документа
Дата перевода ____20.01.2022_____

Войдашенко М.В._____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Произведена государственная регистрация

Права собственности

Дата регистрации 20.01.2022

Номер регистрации

55:20:032001:2921-55/092/2022-2

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав Соляр О.Н.

Подпись_____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2953

Номер кадастрового квартала:	55:20:032001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, м2:	751 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб:	70188.46
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кочикян Гамлет Тарзанович

Государственный регистратор		Соляр О.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2953

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кочикян Гамлет Тарзанович, 27.12.1976, Армянская ССР Спитакский район с. Мец Парни, Российская Федерация, СНИЛС 144-525-319 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 05 №297854, выдан 21.03.2006, УВД Ленинского административного округа города Омска Омская обл, г. Омск, ул. Северная 24-я, д. 204, кв. 43
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2953-55/092/2022-3 24.01.2022 06:47:03
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 27.12.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Государственный регистратор		Соляр О.Н.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2953

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

государственный регистратор		Соляр О.Н.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

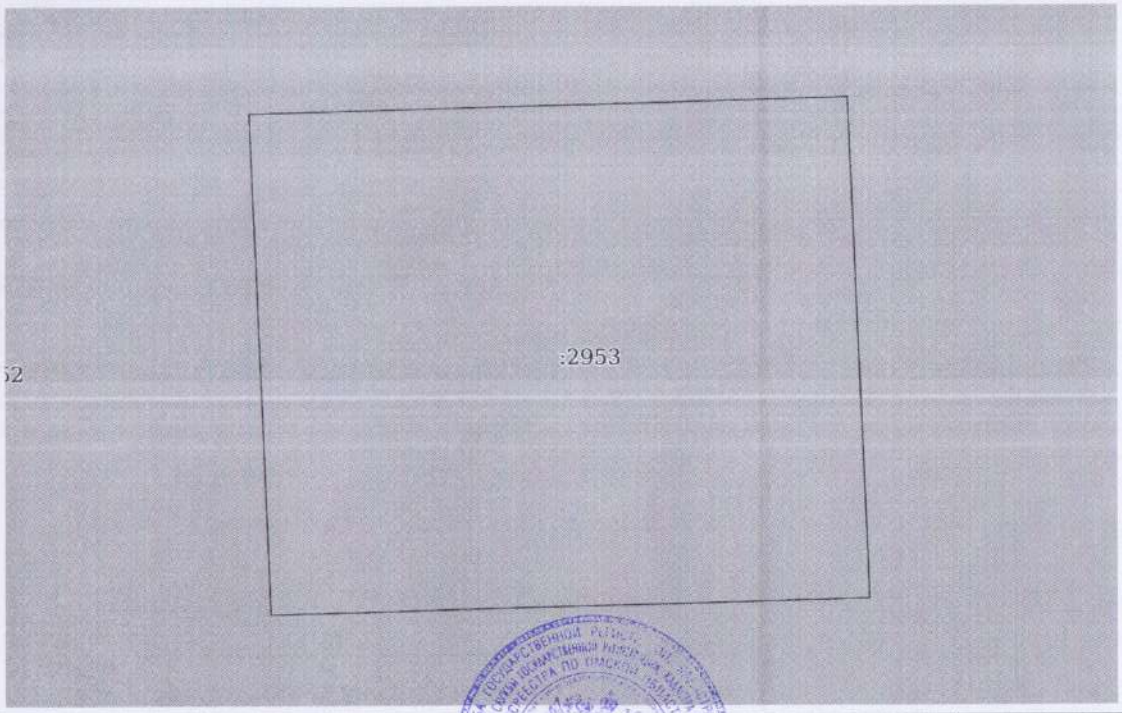
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2953

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

Государственный регистратор		Соляр О.П.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 06-241122 Дата: 08.12.2022 | Стр. 131

Договор
купли-продажи

Город Омск, двадцать седьмое декабря две тысячи двадцать первого года

Мы нижеподписавшиеся: Ращупкин Сергей Сергеевич, 21.06.1976г.р., зарегистрированный по адресу: Омская обл., Омский район, с. Богословка, пер. Речной, дом №6, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны и Кочикян Гамлет Тарзанович 27.12.1976 г.р., зарегистрирован по месту жительства: г. Омск, ул. 24-я Севреная д. 204 кв. 43, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Продавец продал, а Покупатель купил в собственность, земельный участок. Категория земель: Земли Сельскохозяйственного назначения – под дачное строительство, имеющие адреса Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Молодежная

Право собственности на участок зарегистрировано на основании договора купли-продажи земельного участка, выдан 15.05.2008, договора купли-продажи земельного участка, выдан 21.07.2008, решения собственника о выделении земельных участков, выдан 19.05.2009, , договора купли продажи земельного участка, выда05.07.2013, , договора купли-продажи, выдан 07.06.2021, соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка, выдан 10.07.2021

Кадастровый номер 55:20:032001:2953 - цена 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

2. Цена земельного участка составляет: 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей, установлена соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

Указанная сумма будет уплачена Покупателем Продавцу за земельные участки за счет собственных средств Покупателя наличными денежными средствами при подписании настоящего договора.

3.Стороны подтвердили, что им известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и истинных намерений сделки, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления отрицательных последствий.

4.До заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок никому не продан, не заложен, под запрещением (арестом) не состоит, судебного спора по нему не имеется. Продавец гарантирует, что указанный земельный участок свободен от долгов.

5.В случае обременения указанного земельного участка правами третьих лиц, Продавец берет обязательство по возмещению причиненного Покупателю данной сделкой морального и материального ущерба.

6. В случае не своевременного внесения Покупателем денежных средств (нарушения графика платежей), договор считается расторгнутым. Оплаченные ранее денежные средства Покупателю не возвращаются.

6. При расторжении Договора по инициативе Покупателя, оплаченные по договору денежные средства не возвращаются Покупателю.

7.Согласно ст. 556 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи и является документом, подтверждающим передачу и прием земельного участка от Продавца к Покупателю.

8.Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.В соответствии со ст. 551 ГК РФ Покупатель приобретает право собственности земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности, расходы по заключению настоящего договора, государственной регистрации перехода права собственности на указанный земельный участок несет Покупатель.

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

11.Стороны настоящего договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, под опекой (попечительством), а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут

самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что взаимных претензий друг к другу не имеют.

12.Стороны гарантируют, что заключение настоящего договора не нарушает положений какого-либо нормативного (ненормативного) акта, договора, односторонней сделки, либо положения, правила, судебного решения, приказа, предписания или иного ограничения, которое установлено в отношении любой из Сторон или которое является обязательным по отношению к любым активам или имуществу каждой из Сторон, а также, что они не преследуют каких-либо противоправных целей. Также Стороны заверяют, что они не признаны в установленном порядке несостоятельными (банкротами), а также что в их отношении отсутствуют производства по делам о банкротстве, не введены процедуры банкротства.

13.Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Деньги по договору получил полностью. [signature]

Продавец: [signature] [illegible]

Покупатель: [illegible]

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Произведена государственная регистрация
Права собственности
Дата регистрации *24.01.2022 г*

Номер регистрации 55:20:032001:2953-55/092/2022-3

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав *Соляр О.П.*

Подпись

Переведено в форму электронного образа документа

Дата перевода 24.01.2022 г

Соляр О.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2954		

Номер кадастрового квартала:	55:20:032001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная
Площадь, м2:	751 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб:	70098.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кособоков Евгений Валерьевич

Государственный регистратор		Манжелей Н.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2954		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кособоков Евгений Валерьевич, 05.10.1976, гор. Омск, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 21 №071314, выдан 27.10.2021, УМВД России по Омской области Омская обл, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 105, к. 1, кв. 129
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2954-55/092/2021-3 30.12.2021 09:41:43
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 24.12.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Государственный регистратор		Манжелей Н.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2954

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		Манжелей Н.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 06-241122 Дата: 08.12.2022

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

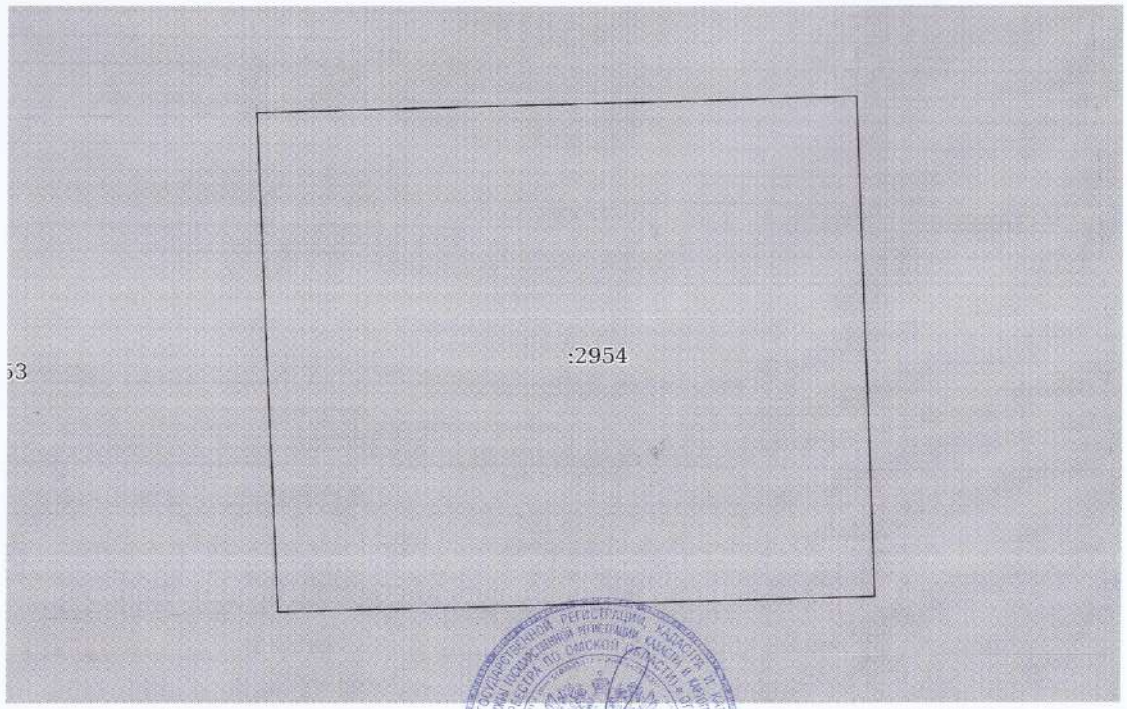
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.01.2022г.	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2954

План (чертеж, схема) земельного участка

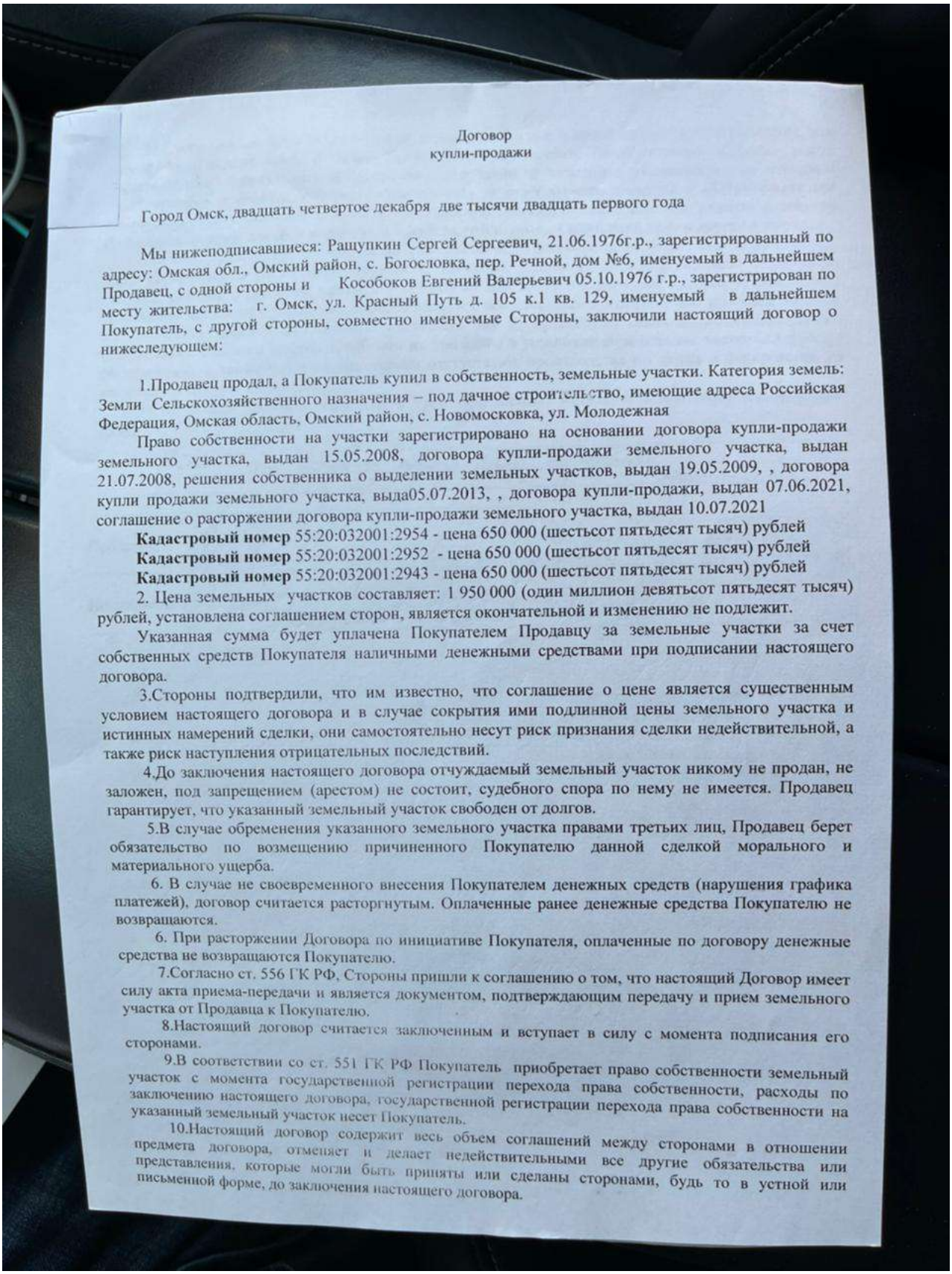


Масштаб 1:300 Условные обозначения:

Государственный регистратор		Манжелей Н.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 06-241122 Дата: 08.12.2022 | Стр. 138



Договор
купли-продажи

Город Омск, двадцать четвертое декабря две тысячи двадцать первого года

Мы нижеподписавшиеся: Ращупкин Сергей Сергеевич, 21.06.1976г.р., зарегистрированный по адресу: Омская обл., Омский район, с. Богословка, пер. Речной, дом №6, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны и Кособоков Евгений Валерьевич 05.10.1976 г.р., зарегистрирован по месту жительства: г. Омск, ул. Красный Путь д. 105 к.1 кв. 129, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Продавец продал, а Покупатель купил в собственность, земельные участки. Категория земель: Земли Сельскохозяйственного назначения – под дачное строительство, имеющие адреса Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Молодежная

Право собственности на участки зарегистрировано на основании договора купли-продажи земельного участка, выдан 15.05.2008, договора купли-продажи земельного участка, выдан 21.07.2008, решения собственника о выделении земельных участков, выдан 19.05.2009, , договора купли продажи земельного участка, выда05.07.2013, , договора купли-продажи, выдан 07.06.2021, соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка, выдан 10.07.2021

Кадастровый номер 55:20:032001:2954 - цена 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей
Кадастровый номер 55:20:032001:2952 - цена 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей
Кадастровый номер 55:20:032001:2943 - цена 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

2. Цена земельных участков составляет: 1 950 000 (один миллион девятьсот пятьдесят тысяч) рублей, установлена соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

Указанная сумма будет уплачена Покупателем Продавцу за земельные участки за счет собственных средств Покупателя наличными денежными средствами при подписании настоящего договора.

3.Стороны подтвердили, что им известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и истинных намерений сделки, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления отрицательных последствий.

4.До заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок никому не продан, не заложен, под запрещением (арестом) не состоит, судебного спора по нему не имеется. Продавец гарантирует, что указанный земельный участок свободен от долгов.

5.В случае обременения указанного земельного участка правами третьих лиц, Продавец берет обязательство по возмещению причиненного Покупателю данной сделкой морального и материального ущерба.

6. В случае не своевременного внесения Покупателем денежных средств (нарушения графика платежей), договор считается расторгнутым. Оплаченные ранее денежные средства Покупателю не возвращаются.

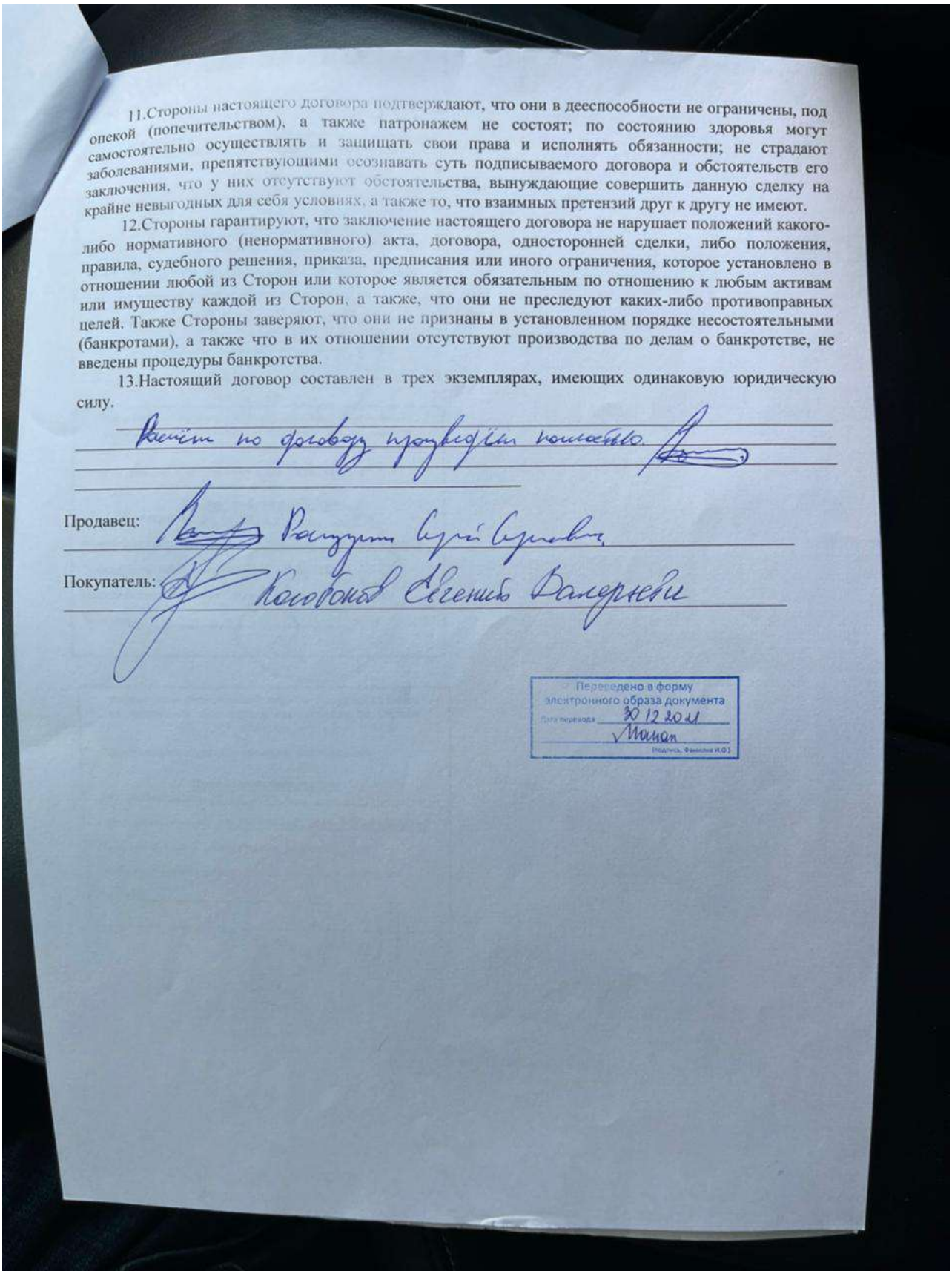
6. При расторжении Договора по инициативе Покупателя, оплаченные по договору денежные средства не возвращаются Покупателю.

7.Согласно ст. 556 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи и является документом, подтверждающим передачу и прием земельного участка от Продавца к Покупателю.

8.Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.В соответствии со ст. 551 ГК РФ Покупатель приобретает право собственности земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности, расходы по заключению настоящего договора, государственной регистрации перехода права собственности на указанный земельный участок несет Покупатель.

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



11.Стороны настоящего договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, под опекой (попечительством), а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что взаимных претензий друг к другу не имеют.

12.Стороны гарантируют, что заключение настоящего договора не нарушает положений какого-либо нормативного (ненормативного) акта, договора, односторонней сделки, либо положения, правила, судебного решения, приказа, предписания или иного ограничения, которое установлено в отношении любой из Сторон или которое является обязательным по отношению к любым активам или имуществу каждой из Сторон, а также, что они не преследуют каких-либо противоправных целей. Также Стороны заверяют, что они не признаны в установленном порядке несостоятельными (банкротами), а также что в их отношении отсутствуют производства по делам о банкротстве, не введены процедуры банкротства.

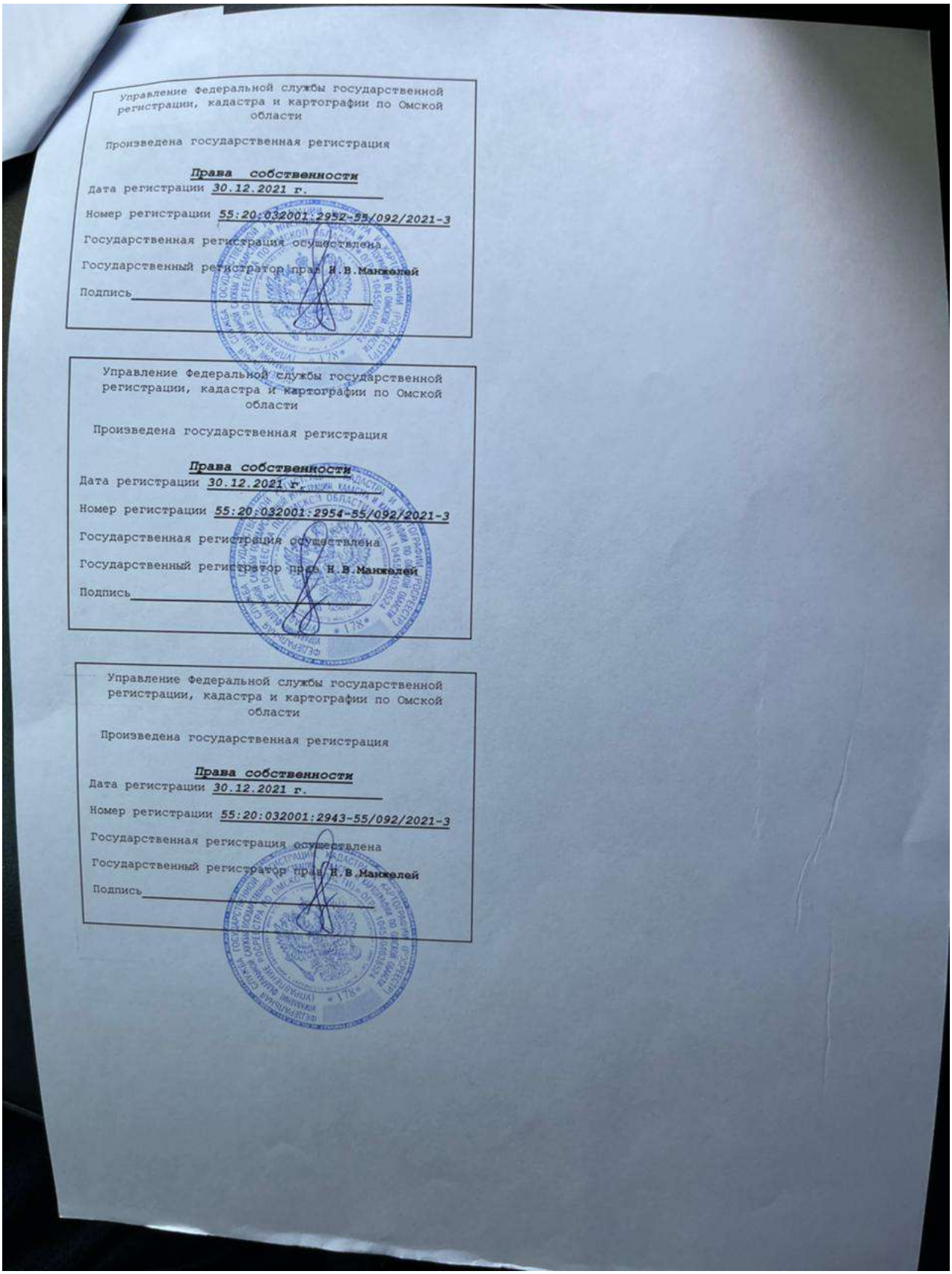
13.Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Расчёт по договору произведён полностью.

Продавец: Рассудин Сергей Сергеевич

Покупатель: Колобонов Евгений Валерьевич

Переведено в форму электронного образа документа
Дата перевода 30.12.2021
Манап
(подпись, Фамилия И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Произведена государственная регистрация

Права собственности

Дата регистрации 30.12.2021 г.

Номер регистрации 55:20:032001:2952-55/092/2021-3

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав Н.В.Манжолей

Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Произведена государственная регистрация

Права собственности

Дата регистрации 30.12.2021 г.

Номер регистрации 55:20:032001:2954-55/092/2021-3

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав Н.В.Манжолей

Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Произведена государственная регистрация

Права собственности

Дата регистрации 30.12.2021 г.

Номер регистрации 55:20:032001:2943-55/092/2021-3

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав Н.В.Манжолей

Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
05.03.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:3003		

Номер кадастрового квартала:	55:20:032001
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Омская область, Омский район, село Новомосковка, улица Молодежная
Площадь, м2:	168.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2022
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:20:032001:2954
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кособоков Евгений Валерьевич

Государственный регистратор		Манжелей Н.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
05.03.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:3003		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кособоков Евгений Валерьевич, 05.10.1976, гор. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 145-724-943 81 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 21 №071314, выдан 27.10.2021, УМВД России по Омской области Омская обл, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 105, к. 1, кв. 129
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:3003-55/092/2022-1 04.03.2022 13:06:23
3	Документы-основания	3.1	Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершённого строительства, выдан 01.03.2022
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

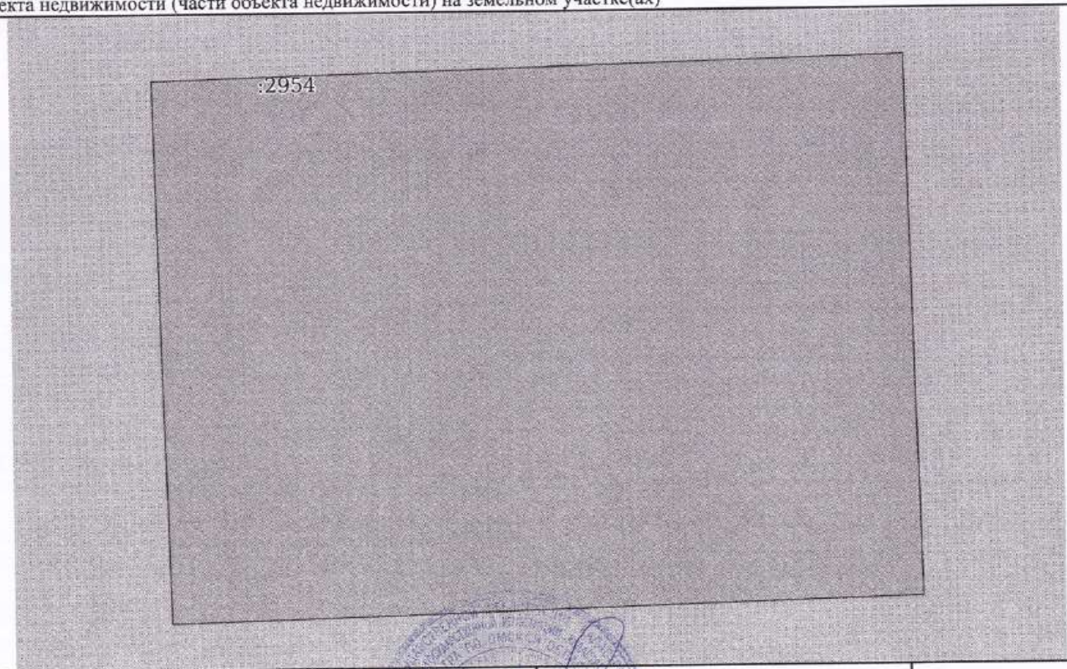
Государственный регистратор		Манжелей Н.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
05.03.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:3003		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

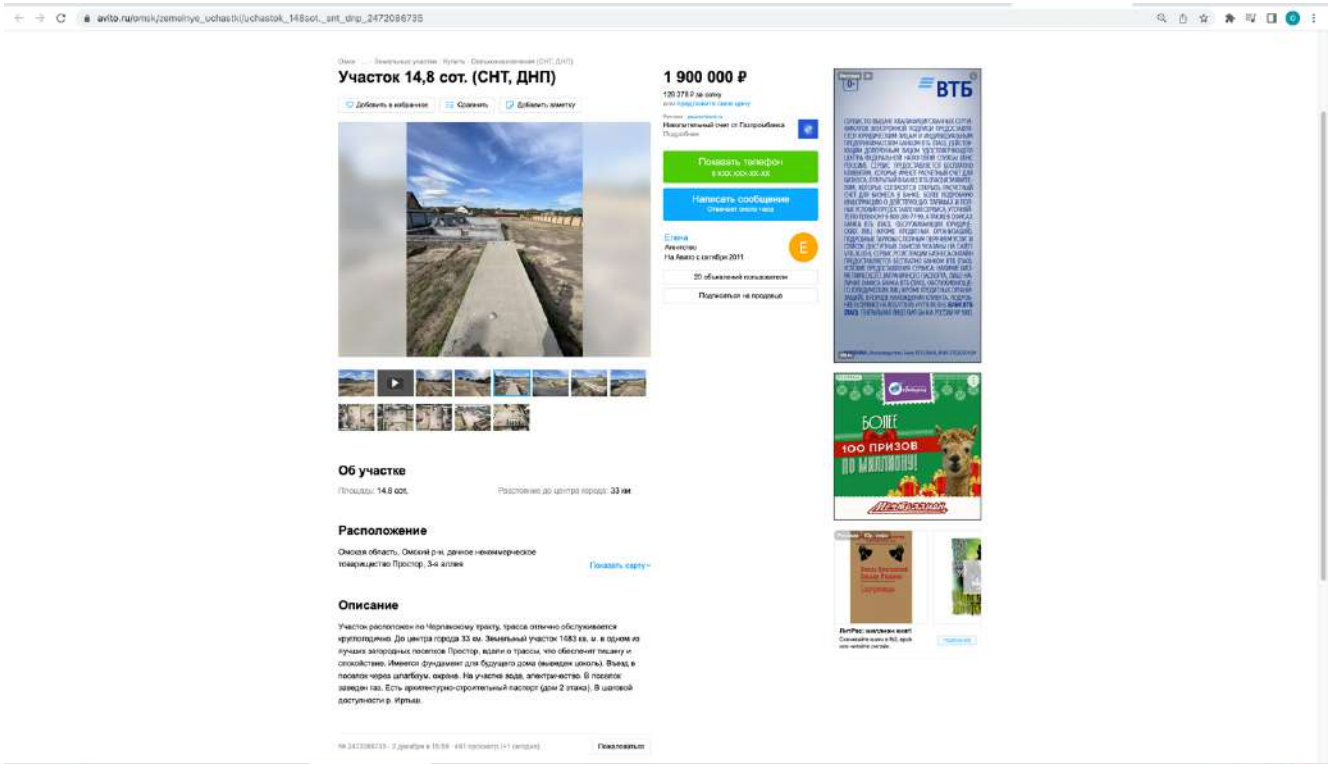
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

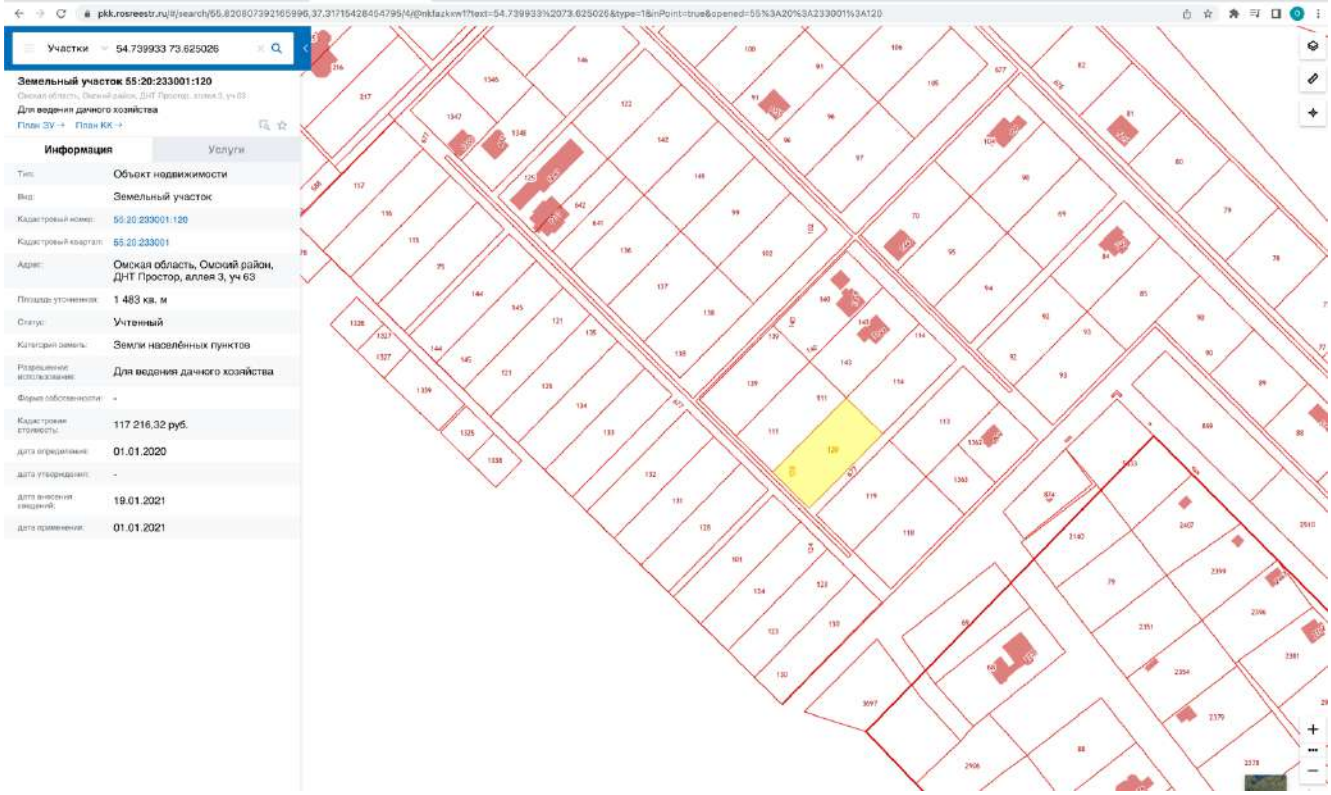
М.П.

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода для земельных участков

Объект-аналог № 1





Земельный участок

Дата обновления информации: 28.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:233001:120
Дата присвоения кадастрового номера	17.10.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63
Площадь, кв.м	1483
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов

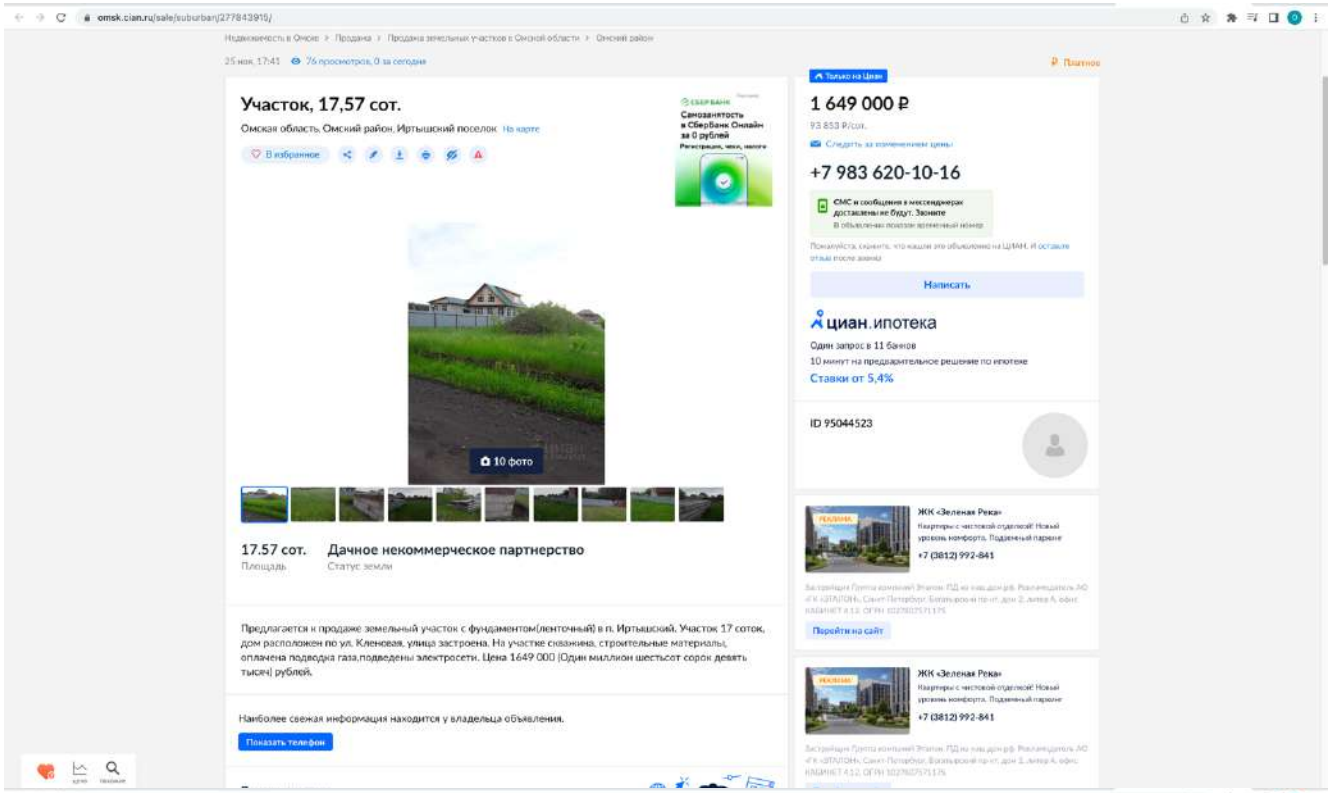
Сведения о кадастровой стоимости

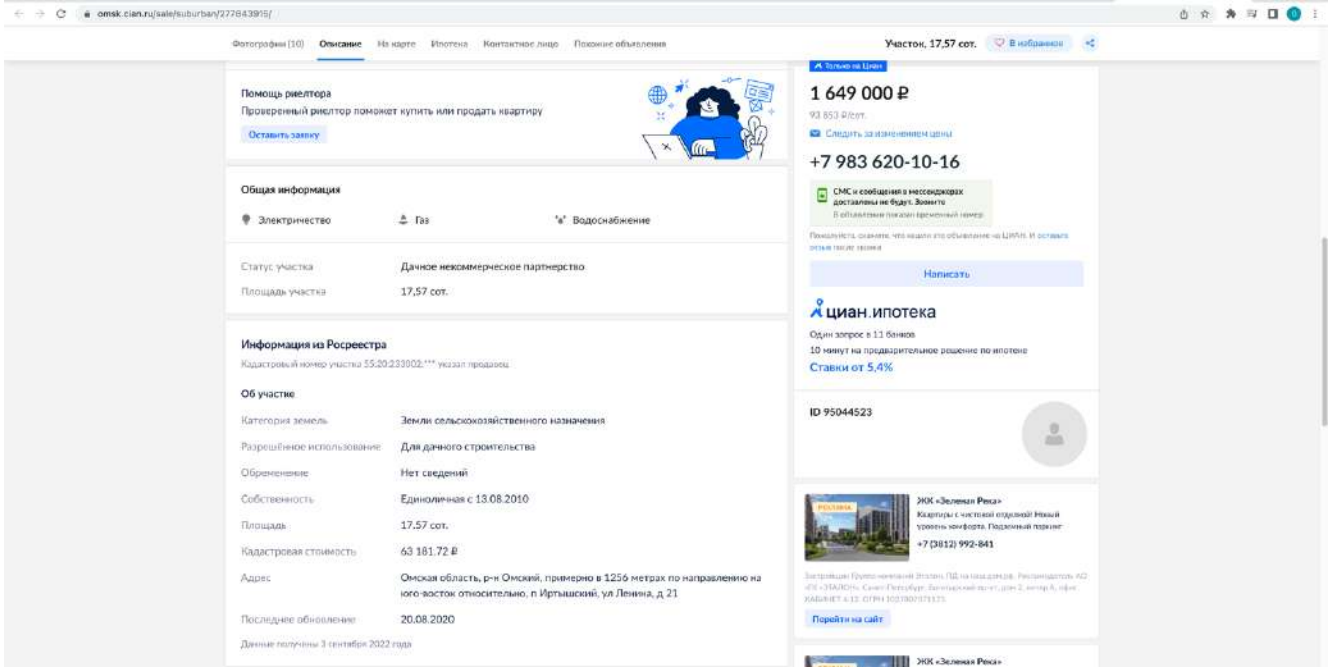
Кадастровая стоимость (руб)	117216.32
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	19.01.2021

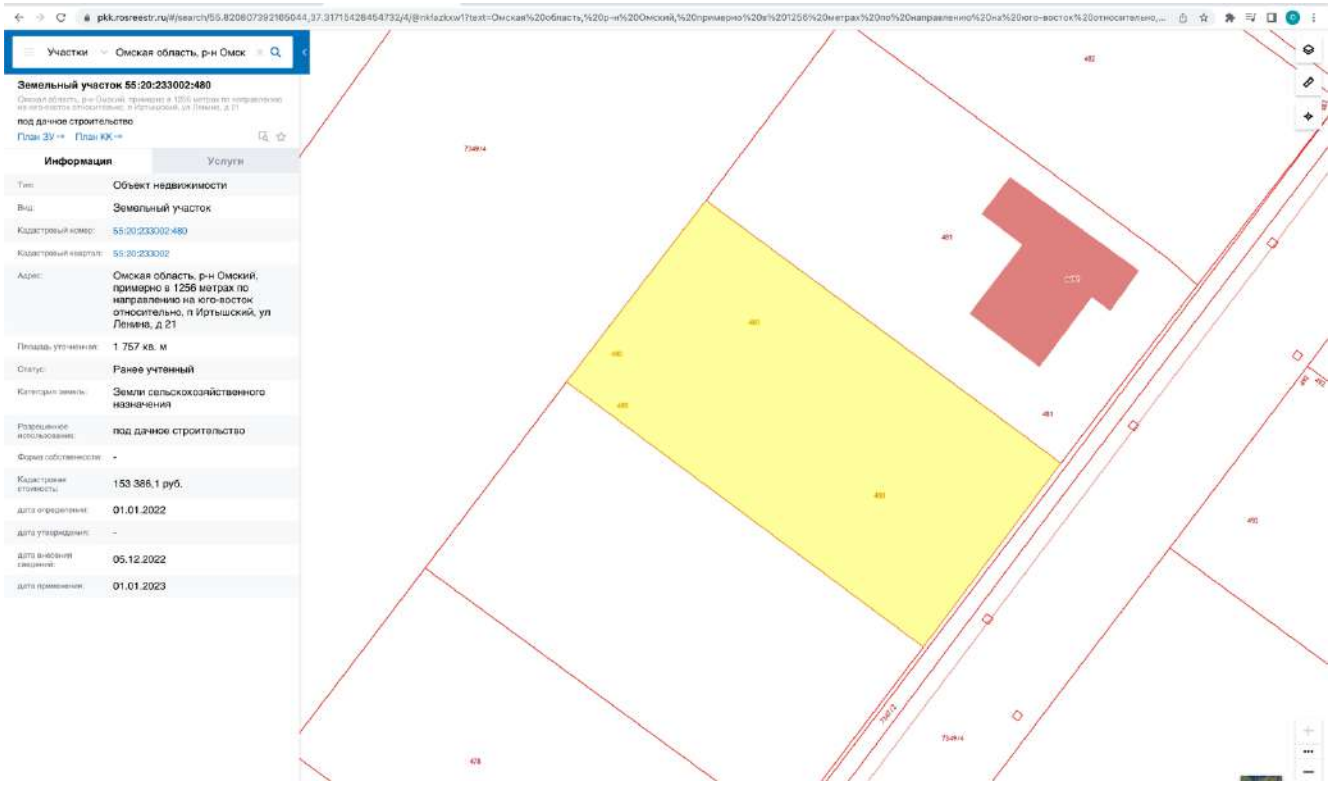
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55-55-24/056/2010-802 от 19.11.2010 Иные права отсутствует
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.11.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2021

Объект-аналог № 2






Участки
Омская область, р-н Омск
Земельный участок 55:20:233002:480
под дачное строительство
План ЗУ
План КК
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 55:20:233002:480
Кадастровый квартал: 55:20:233002
Адрес: Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21
Площадь уточнения: 1 757 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование: под дачное строительство
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 153 386,1 руб.
дата определения: 01.01.2022
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 05.12.2022
дата применения: 01.01.2023

Земельный участок

Дата обновления информации: 05.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:233002:480
Дата присвоения кадастрового номера	13.12.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21
Площадь, кв.м	1757
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

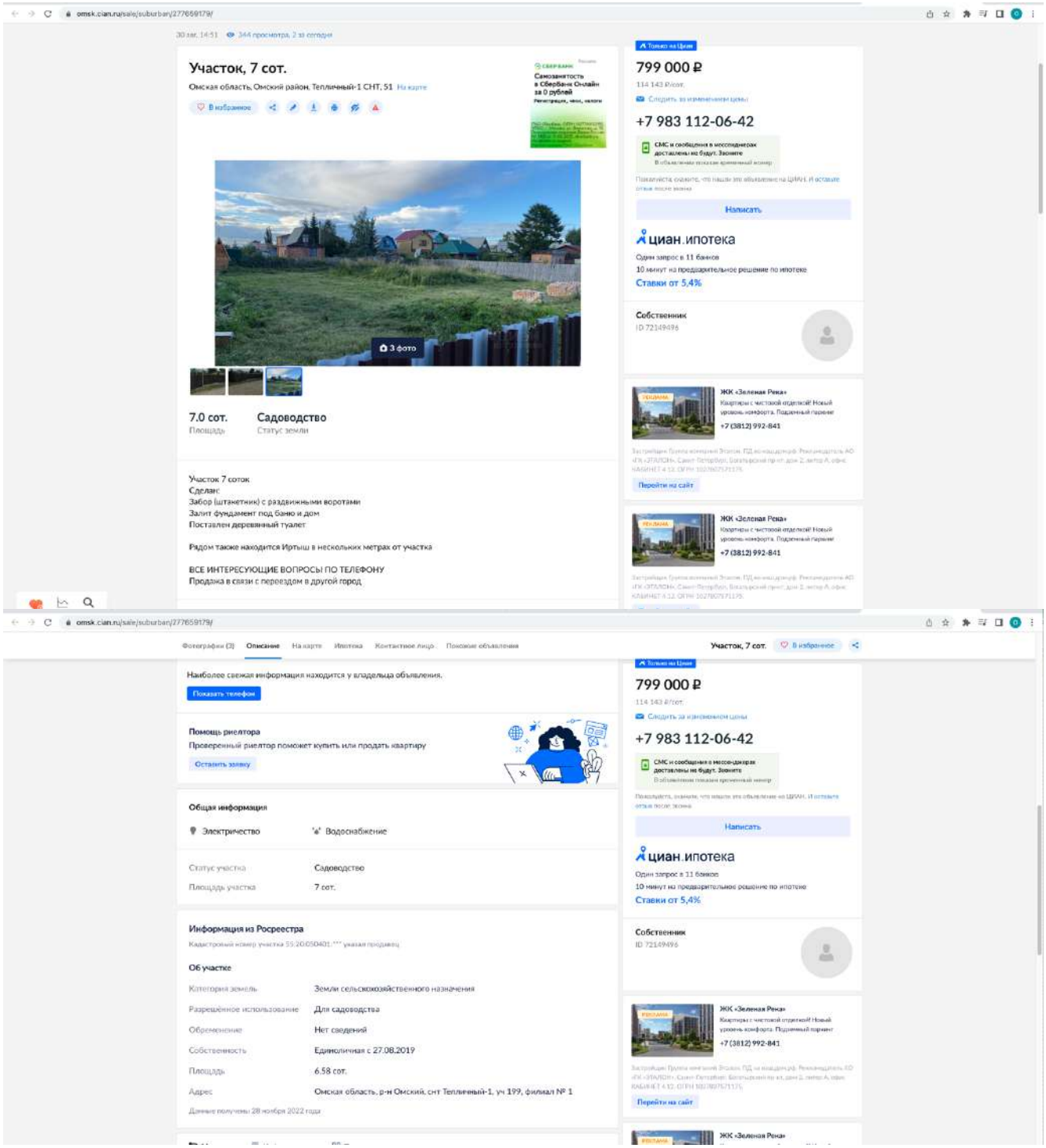
Сведения о кадастровой стоимости

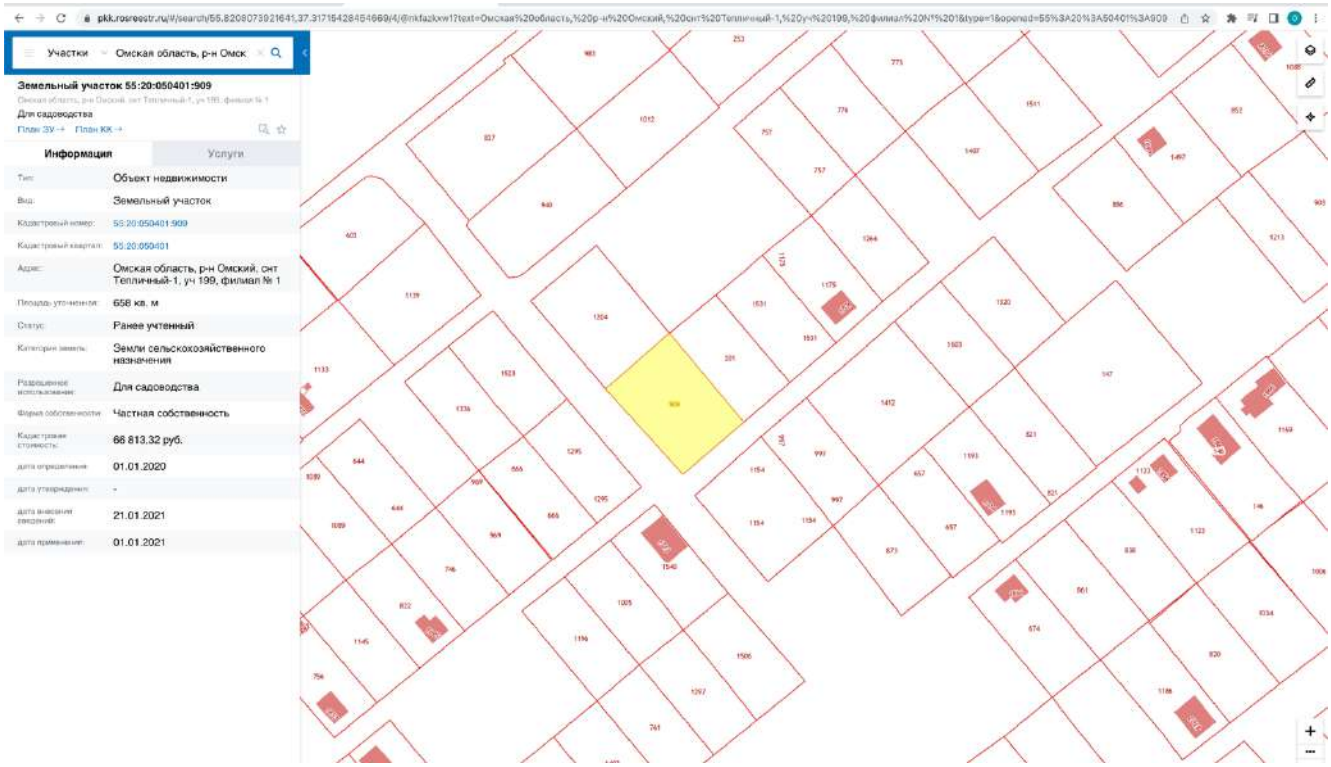
Кадастровая стоимость (руб)	149239.58
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	19.01.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55-55-24/039/2010-176 от 13.08.2010 Собственность № 55-55-24
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.12.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.11.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.12.2019

Объект-аналог № 3




Участки
Омская область, р-н Омск
Земельный участок 55:20:050401:909
Для садоводства
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 55:20:050401:909
Кадастровый квартал: 55:20:050401
Адрес: Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч 199, филиал № 1
Площадь уточнения: 658 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование: Для садоводства
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 66 813.32 руб.
дата определения: 01.01.2020
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 21.01.2021
дата применения: 01.01.2021

Земельный участок

Дата обновления информации: 29.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:050401:909
Дата присвоения кадастрового номера	01.11.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч 199, филиал № 1
Площадь, кв.м	658
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

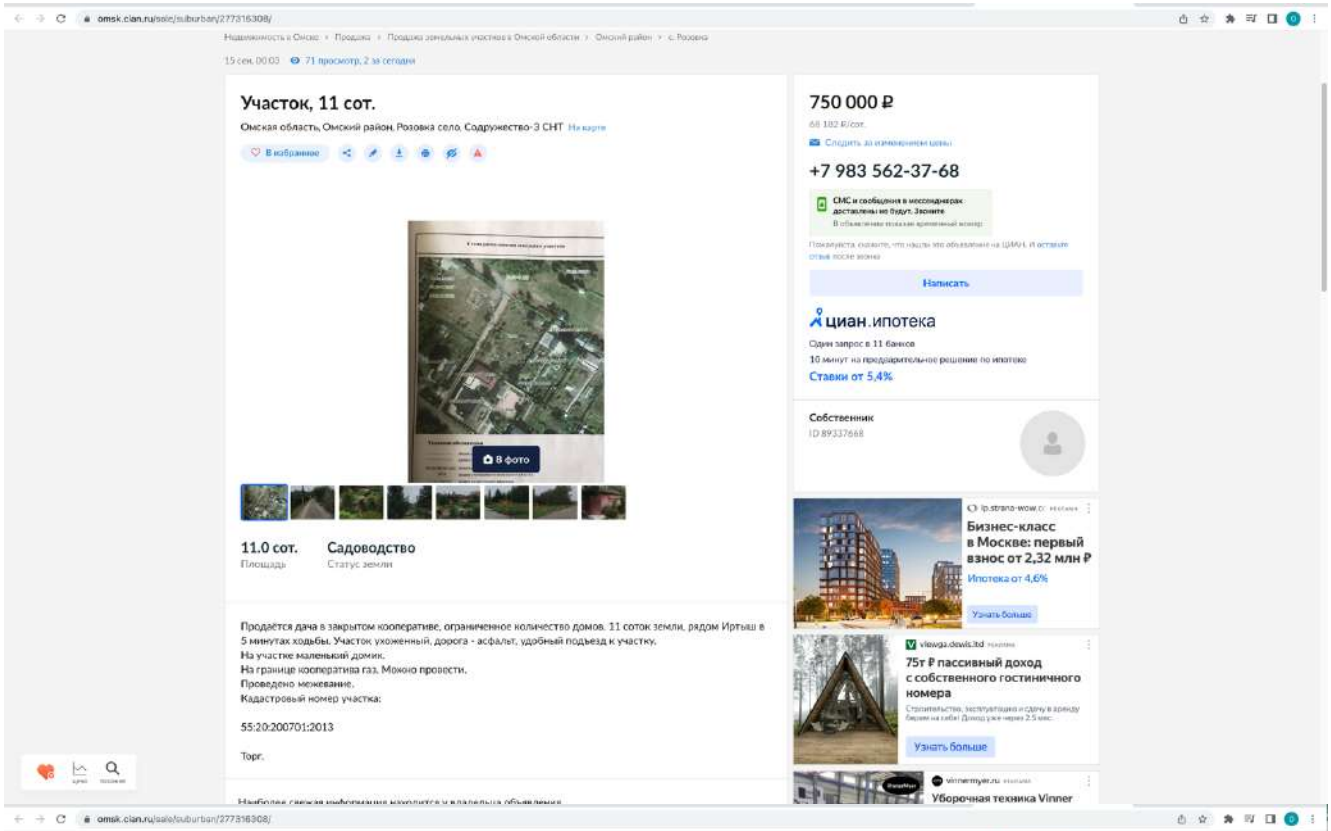
Сведения о кадастровой стоимости

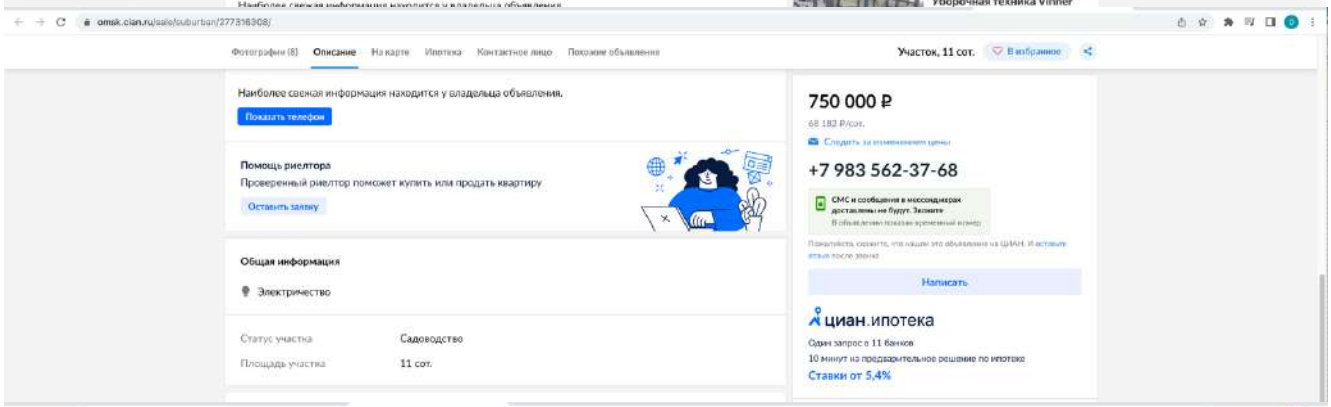
Кадастровая стоимость (руб)	66813.32
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	21.01.2021

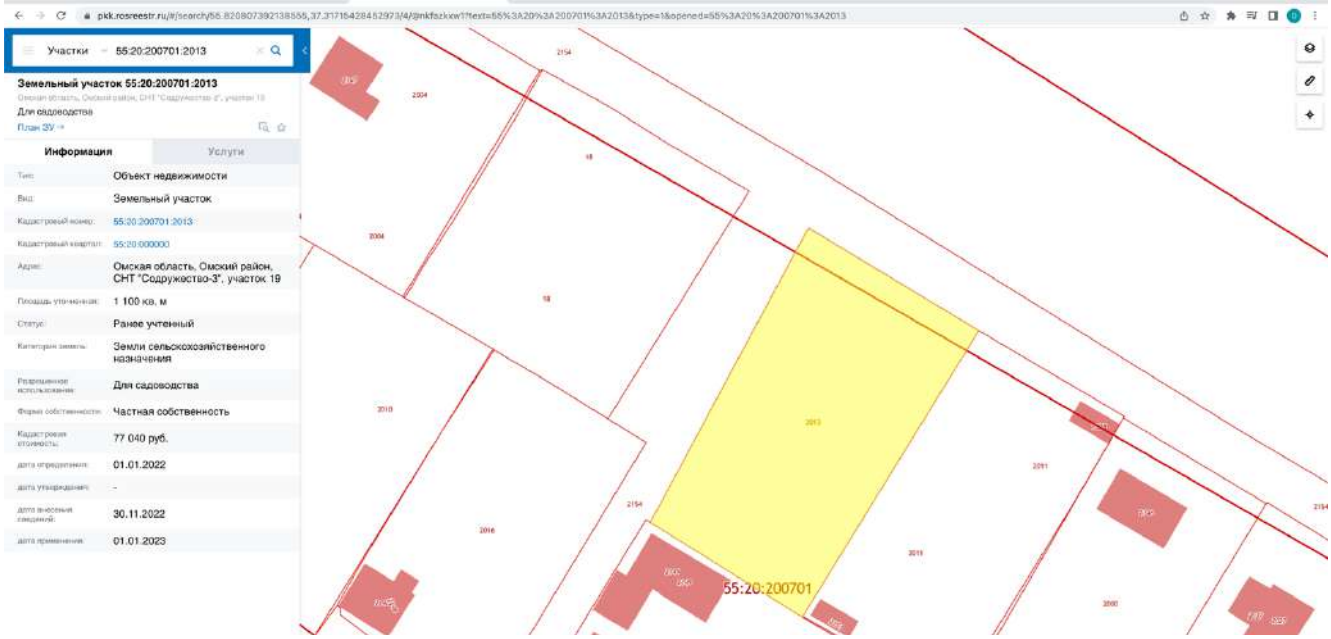
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:050401:909-55/104/2019-2 от 27.08.2019 Собственность № 43939
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 08.08.2019

Объект-аналог № 4







Земельный участок

Дата обновления информации: 30.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:200701:2013
Дата присвоения кадастрового номера	01.11.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19
Площадь, кв.м	1100
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

Сведения о кадастровой стоимости

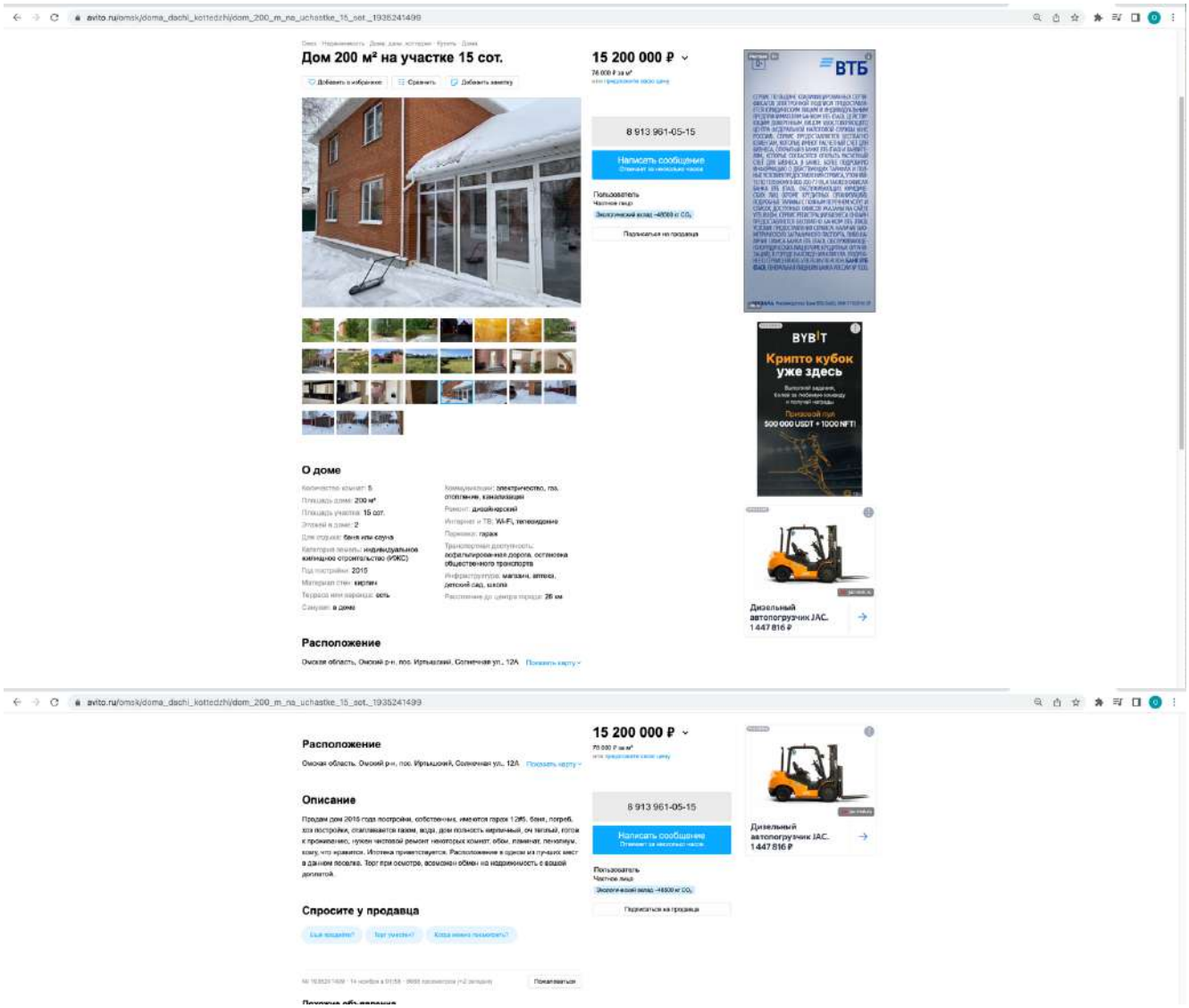
Кадастровая стоимость (руб)	81037.00
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	27.06.2022

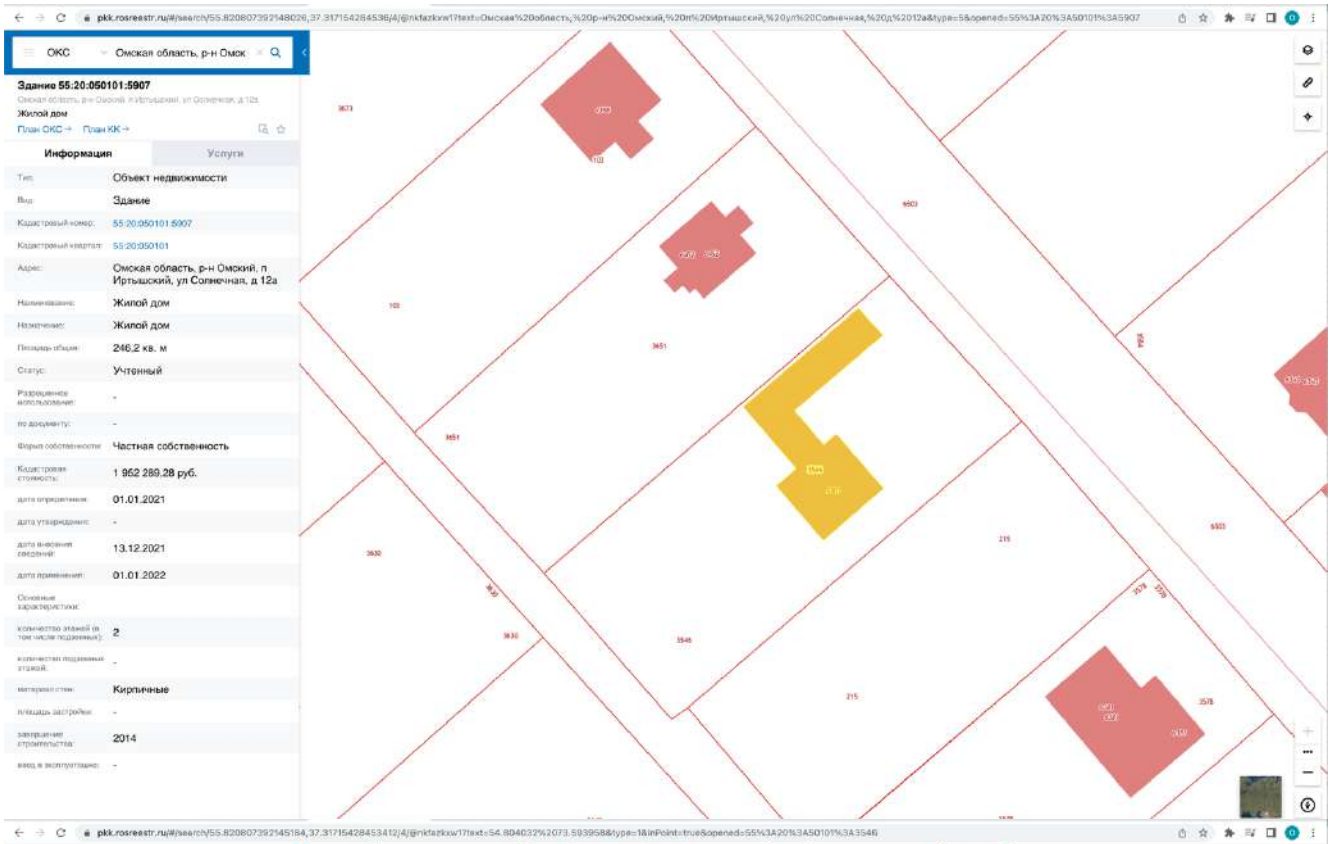
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

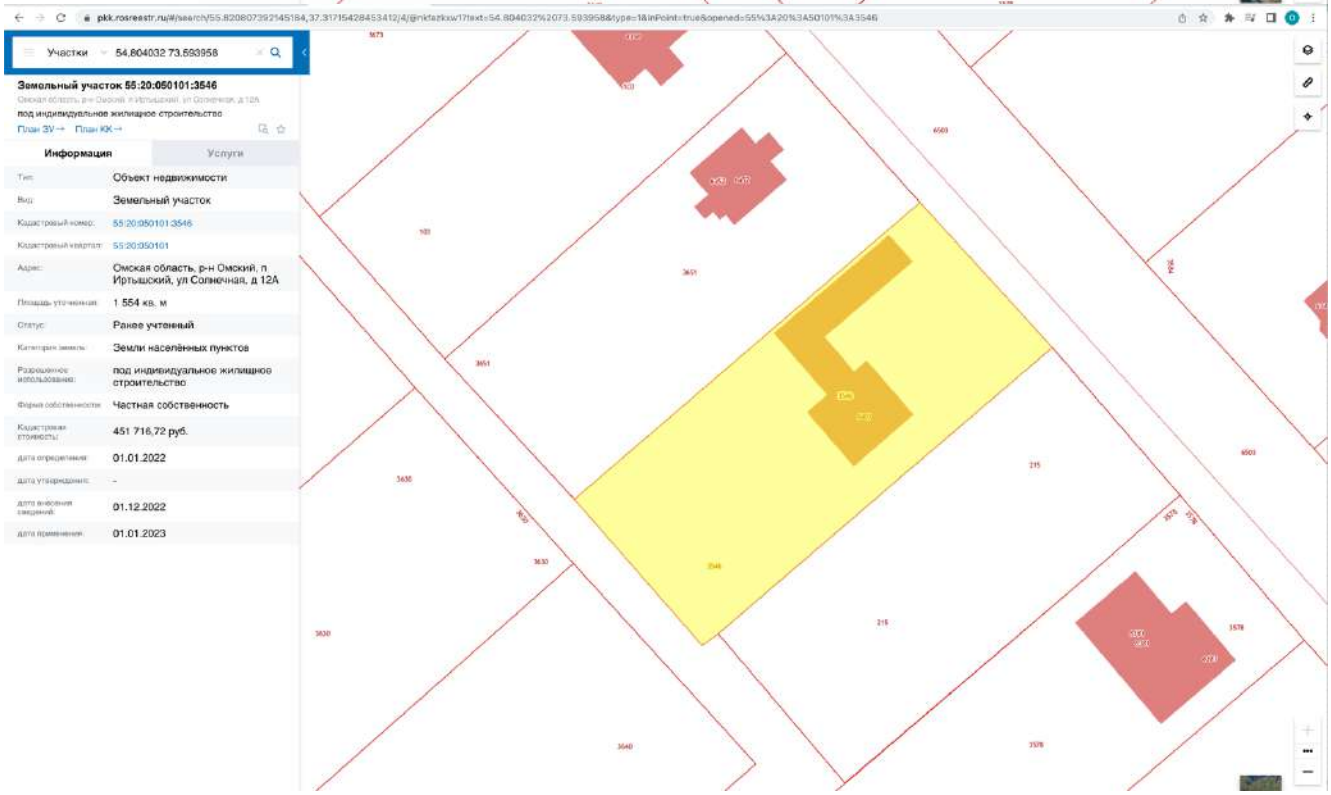
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:200701:2013-55/383/2021-2 от 25.02.2021 Собственность № 48559
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022

Объекты-аналоги для сравнительного подхода для жилого дома

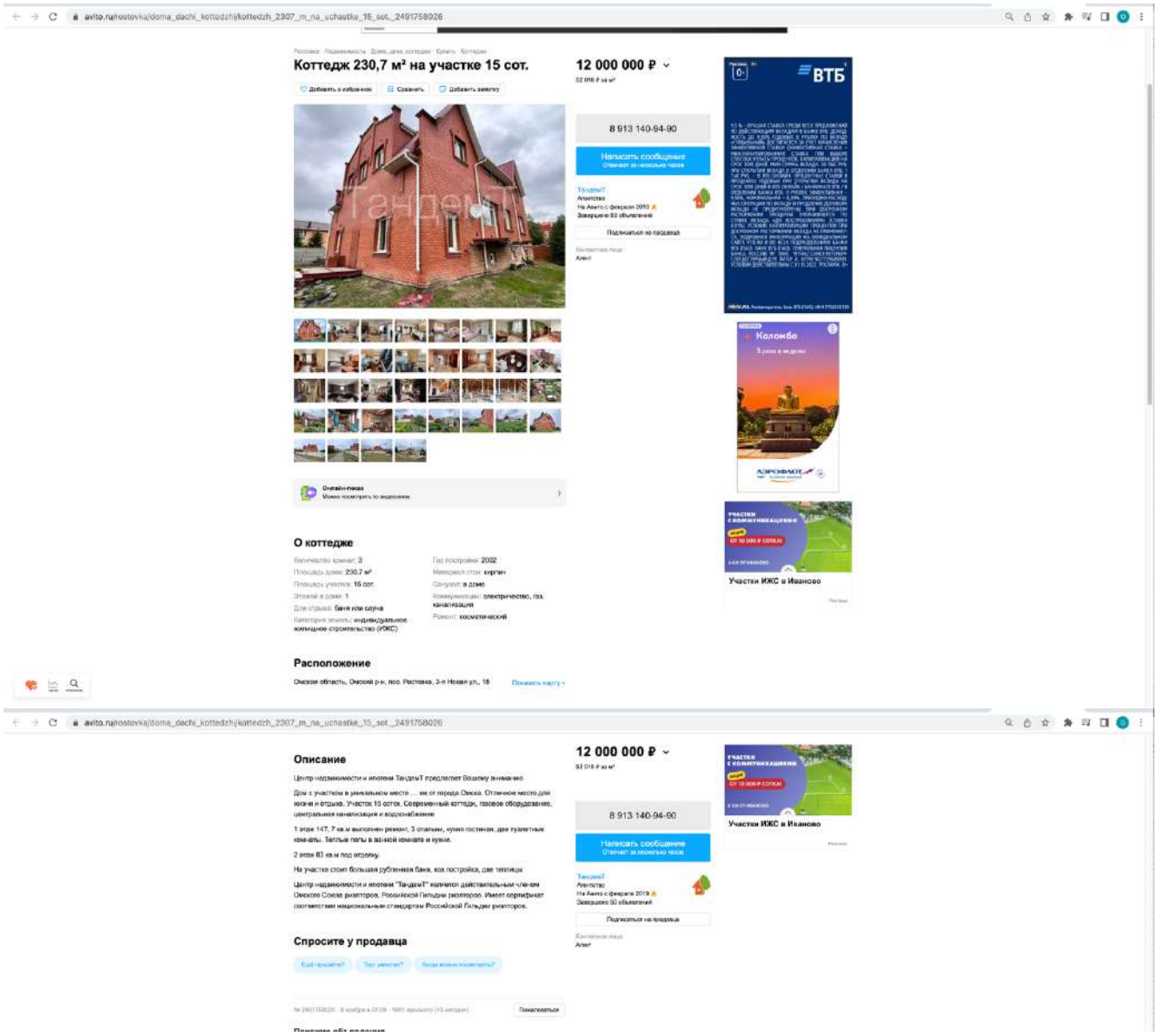
Объект-аналог № 1

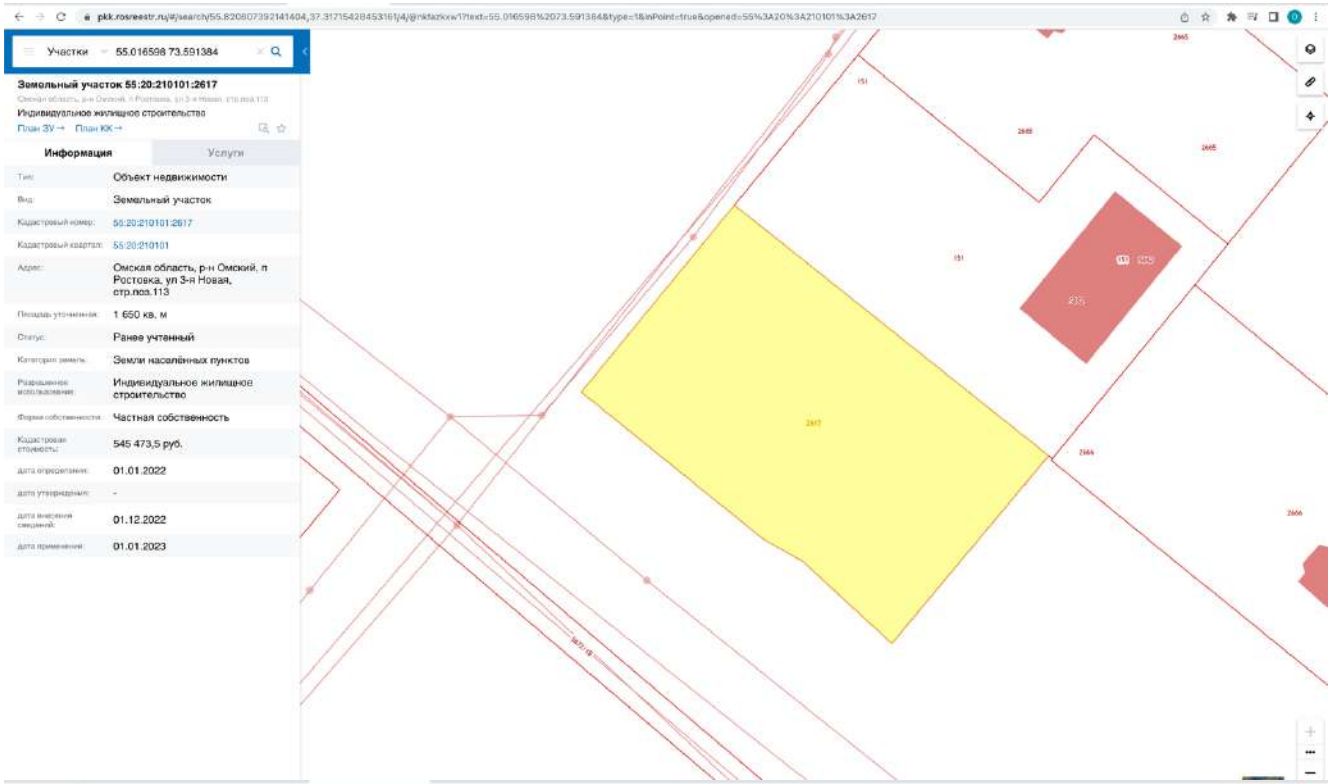


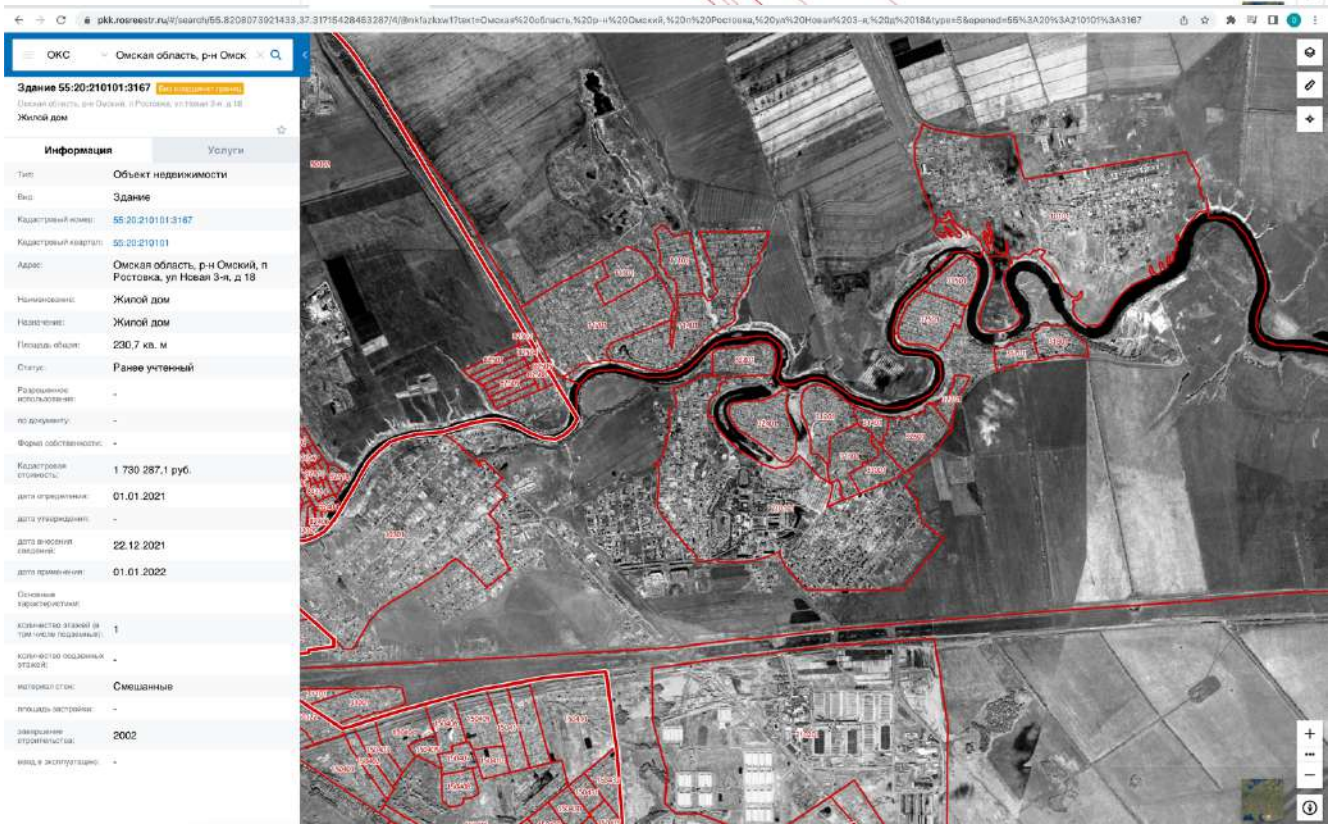

ОКС
Омская область, р-н Омск
Здание 55:20:050101:5907
Жилой дом
План ОКС
План КК
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Здание
55:20:050101:5907
55:20:050101
Омская область, р-н Омский, п Иртышский, ул Солнечная, д 12а
Жилой дом
Жилой дом
246,2 кв. м
Учтенный
Частная собственность
1 952 289,28 руб.
01.01.2021
13.12.2021
01.01.2022
2
Кирпичные
2014


Участки
54,804032 73,593958
Земельный участок 55:20:050101:3546
под индивидуальное жилищное строительство
План ЗУ
План КК
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Земельный участок
55:20:050101:3546
55:20:050101
Омская область, р-н Омский, п Иртышский, ул Солнечная, д 12А
1 554 кв. м
Ранее учтенный
Земли населённых пунктов
под индивидуальное жилищное строительство
Частная собственность
451 716,72 руб.
01.01.2022
01.12.2022
01.01.2023

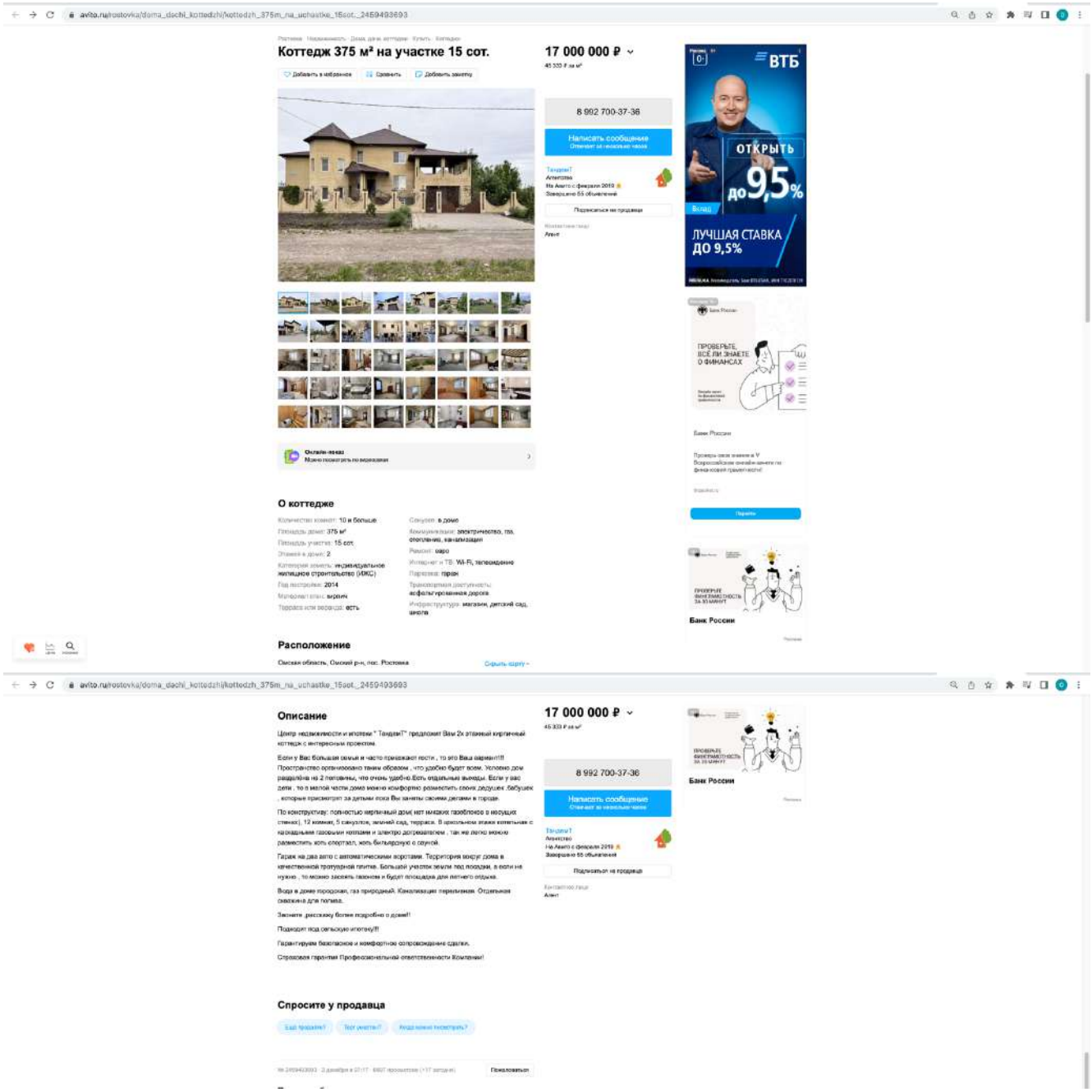
Объект-аналог № 2

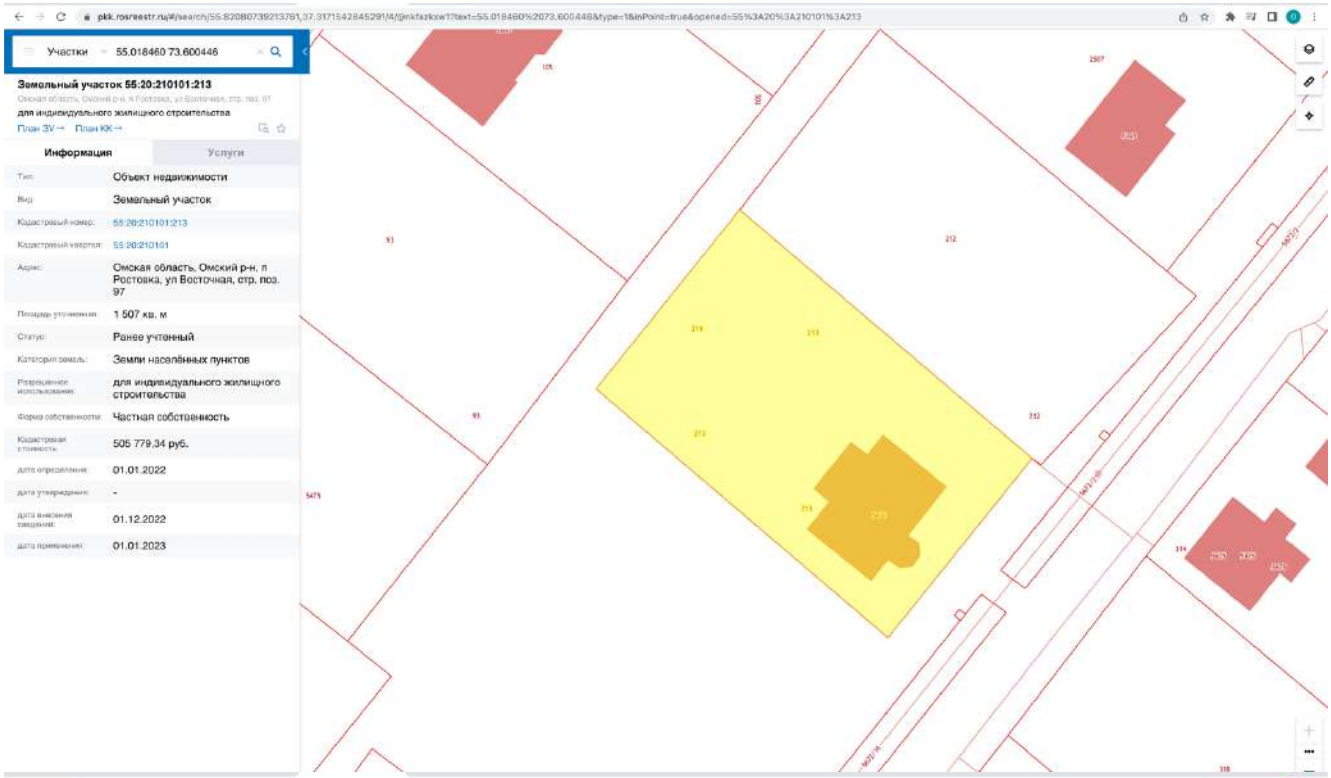


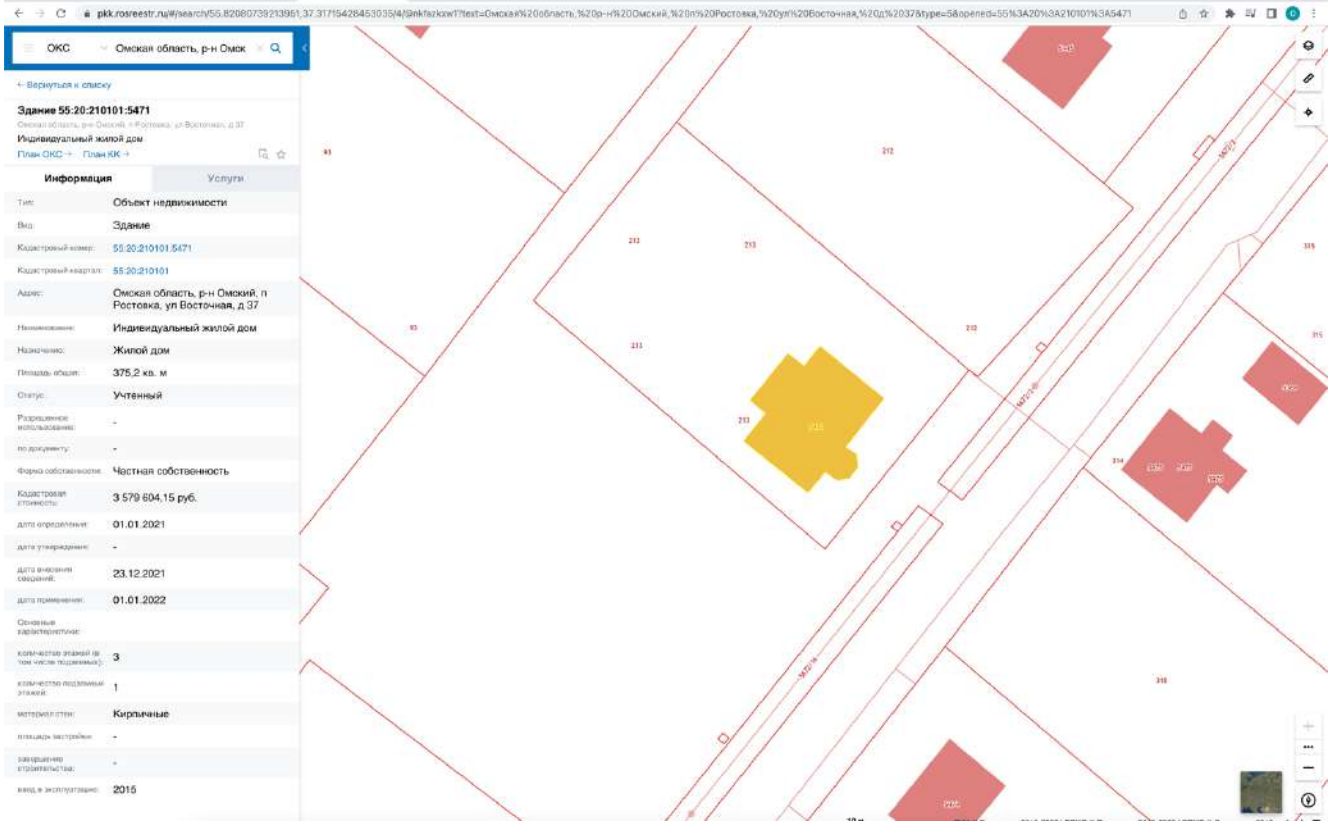

Участки 55.016598 73.591384
Земельный участок 55:20:210101:2617
Индивидуальное жилищное строительство
План ЗУ → План КК →
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 55:20:210101:2617
Кадастровый квартал: 55:20:210101
Адрес: Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул 3-я Новая, стр.поз.113
Площадь уточненная: 1 650 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: Индивидуальное жилищное строительство
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 545 473,5 руб.
дата определения: 01.01.2022
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 01.12.2022
дата применения: 01.01.2023


ОКС Омская область, р-н Омск
Здание 55:20:210101:3167
Жилой дом
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Здание
Кадастровый номер: 55:20:210101:3167
Кадастровый квартал: 55:20:210101
Адрес: Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Новая 3-я, д 18
Наименование: Жилой дом
Назначение: Жилой дом
Площадь объект: 230,7 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Кадастровая стоимость: 1 730 287,1 руб.
дата определения: 01.01.2021
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 22.12.2021
дата применения: 01.01.2022
количество этажей (в том числе подземных): 1
материал стен: Смешанные
завершение строительства: 2002

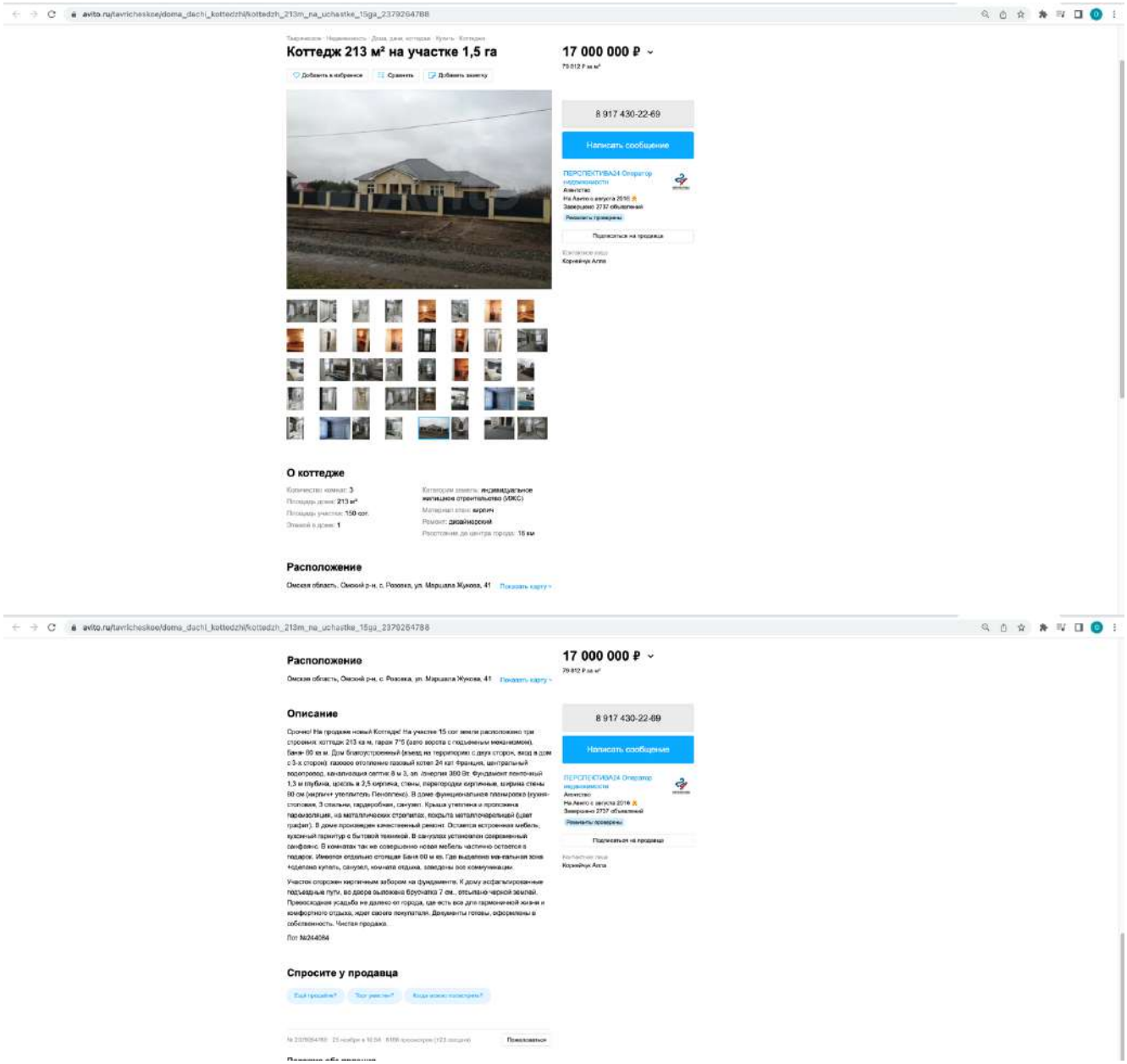
Объект-аналог № 3

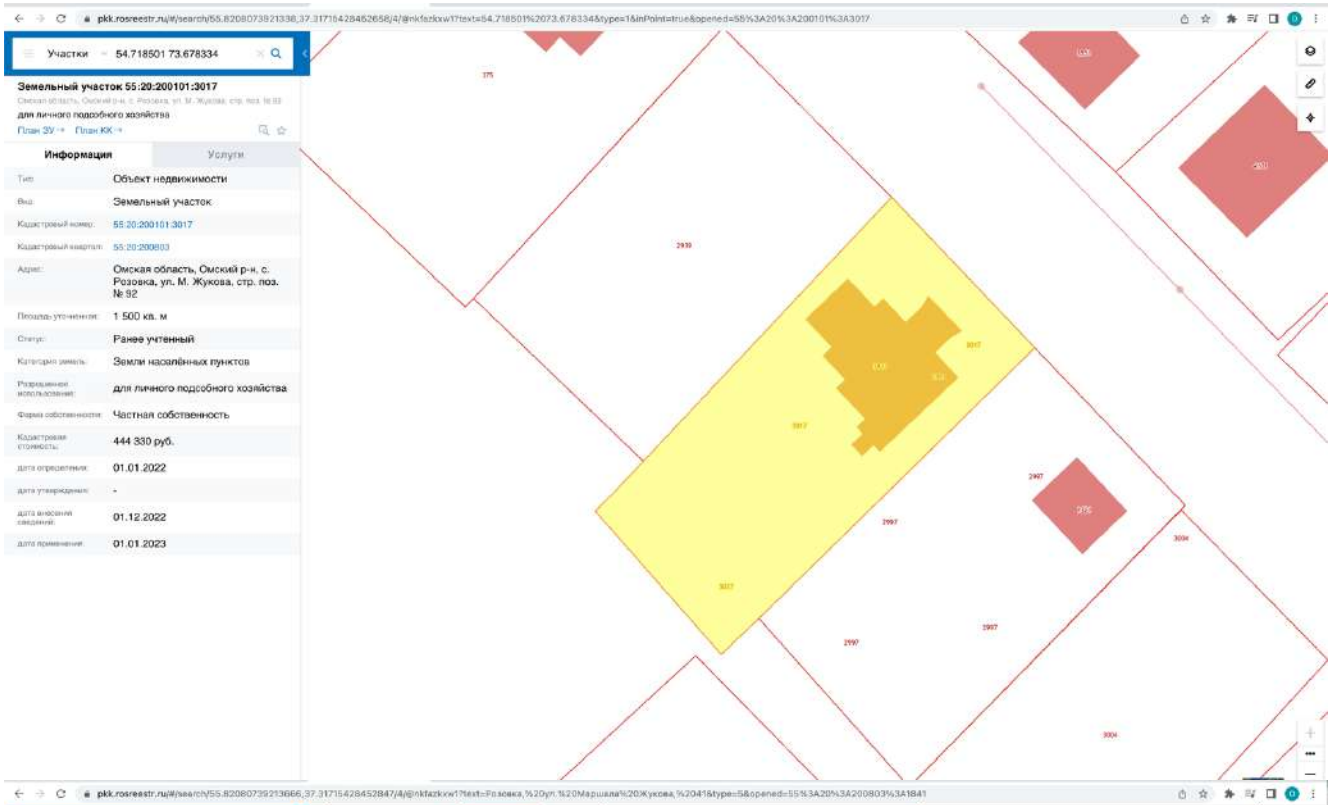



Участки
55.018460 73.600446
Земельный участок 55:20:210101:213
для индивидуального жилищного строительства
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Земельный участок
55:20:210101:213
55:20:210101
Омская область, Омский р-н, п Ростовка, ул Восточная, стр. поз. 97
1 507 кв. м
Ранее учтенный
Земли населённых пунктов
для индивидуального жилищного строительства
Частная собственность
505 779,34 руб.
01.01.2022
01.12.2022
01.01.2023


ОКС
Омская область, р-н Омск
Здание 55:20:210101:5471
Индивидуальный жилой дом
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Здание
55:20:210101:5471
55:20:210101
Омская область, р-н Омский, п Ростовка, ул Восточная, д 37
Индивидуальный жилой дом
Жилой дом
375,2 кв. м
Учтенный
Частная собственность
3 579 604,15 руб.
01.01.2021
23.12.2021
01.01.2022
3
1
Кирпичные
2015

Объект-аналог № 4




Участки 54.718501 73.678334
Земельный участок 55:20:200101:3017
для личного подсобного хозяйства
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Земельный участок
55:20:200101:3017
55:20:200803
Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. М. Жукова, стр. поз. № 92
1 500 кв. м
Ранее учтенный
Земли населённых пунктов
для личного подсобного хозяйства
Частная собственность
444 330 руб.
01.01.2022
01.12.2022
01.01.2023

ОКС Розовка, ул. Маршала Жу
Здание 55:20:200803:1841
Объект индивидуального жилищного строительства
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Здание
55:20:200803:1841
55:20:200803
Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Маршала Жукова, дом 41
Объект индивидуального жилищного строительства
Жилой дом
212,9 кв. м
Учтенный
Частная собственность
1 534 987,71 руб.
01.01.2021
17.03.2022
01.01.2022
1
Кирпичные
2020

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

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 "ВС КОНСАЛТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 2 0 4 3 0 0 0 0 2 1 8 0

поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации **28.02.2020**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Кирову** 4 3 4 5

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП 4 3 4 5 5 0 0 1 4 6 / 4 3 4 5 0 1 0 0 1

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 14 по
Кировской области Р. В. Суслов

МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
сведения о сертификате эп

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Киров, Россия «10» марта 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9691R/776/0000001/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **9691R/776/0000001/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ООО «ВС КОНСАЛТ»
Россия, 610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69
ИНН: 4345500146 КПП: 434501001

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

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «10» марта 2022 г. по 24:00 часов «09» марта 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

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

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Директор Кировского филиала Сиделева С.С.

Доверенность № 11299/18 от 22 октября 2018г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Репина Светлана Ивановна
Тел. 8-912-7120531 электронная почта: RepinaSI@alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Тюмень, Россия «16» декабря 2021 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7591R/776/500566/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **7591R/776/500566/21** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Вагина Анна Станиславовна
Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д. 1а, кв. 46
ИНН: 720413820906

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76
ИНН: 7713056834 КПП: 720302002
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «16» декабря 2021 г. по 24:00 часов «15» декабря 2022 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела региональных продаж Блока корпоративных продаж Тюменского филиала Уральского регионального центра АО «АльфаСтрахование»
должность

Пьянкова Ольга Владиславовна
Ф.И.О.

Доверенность № 2046/19 от 15.02.2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Вагина Анна Станиславовна

Ф.И.О.

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный) • 7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1152
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Вагина
Анна Станиславовна

ИНН 720413820906

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

ДИПЛОМ
является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1823

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан Волкиной
Анне Вячеславовне

в том, что он(а) с «25» сентября 2012 по «03» июля 2013г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) очно-заочной
«Тюменский государственный университет»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от «03» июля 2013
удостоверяет право (соответствие квалификации) Волкиной
Анне Вячеславовне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Тюмень год 2013