

Директор ООО «Сибирский центр  
судебной экспертизы и оценки «Профиль»  
Угловская Ю.Ш.

19.07.2021г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА-ОЦЕНЩИКА №640/07/21-З от 19.07.2021 года об определении рыночной стоимости имущества

Настоящее Заключение является профессиональным суждением специалиста-оценщика относительно стоимости объекта оценки. Первый экземпляр указанного Заключения передан Заказчику, второй экземпляр хранится у специалиста-оценщика (Исполнителя). Основанием для проведения настоящей оценки является договор на оказание услуг по оценке имущества от 14.07.2021г., заключенный между Заказчиком оценки и ООО «Сибирский центр судебной экспертизы и оценки «Профиль».

Результаты оценки		
Наименование объекта оценки	Дата оценки	Рыночная стоимость по состоянию на дату оценки, руб.
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2771+/-461, кадастровый номер: 55:20:090501:6947, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	16.07.2021г.	76 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167741+/-3584, кадастровый номер: 55:20:090501:6948, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	16.07.2021г.	1 874 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1117+/-292, кадастровый номер: 55:20:090501:6949, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	16.07.2021г.	36 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 9285+/-843, кадастровый номер: 55:20:090501:6950, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	16.07.2021г.	173 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 5921+/-673, кадастровый номер: 55:20:090501:6951, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	16.07.2021г.	116 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 16059+/-44, кадастровый номер: 55:00:000000:139, адрес: Омская область, г. Омск, мкр Крутая Горка	16.07.2021г.	277 000
	Всего	2 552 000

Готовы при необходимости подготовить Отчет о рыночной стоимости объекта оценки, в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными Стандартами Оценки №1,2,3,7.

<b>Задание на оценку</b>	
Объект оценки 1	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2771+/-461, кадастровый номер: 55:20:090501:6947, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка
Объект оценки 2	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167741+/-3584, кадастровый номер: 55:20:090501:6948, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка
Объект оценки 3	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1117+/-292, кадастровый номер: 55:20:090501:6949, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка
Объект оценки 4	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 9285+/-843, кадастровый номер: 55:20:090501:6950, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка
Объект оценки 5	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 5921+/-673, кадастровый номер: 55:20:090501:6951, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка
Объект оценки 6	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 16059+/-44, кадастровый номер: 55:00:000000:139, адрес: Омская область, г. Омск, мкр Крутая Горка
Сведения об участках	Застройка, коммуникации, водные объекты на участках отсутствуют; сведения о балле бонитета участков отсутствуют
Правообладатель, тип права	Ханумиди Александр Федорович, право собственности
Обременения	Связаны с отчуждением в соответствии с N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 В отсутствие предоставленных Заказчиком документально подтвержденных имущественных прав иных лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), за исключением указанных в настоящем задании
Цель и предмет оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Назначение оценки	Для реализации имущества должника в соответствии с N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002.
Предоставленные документы	Определение Арбитражного суда Омской области от 04.02.2021 по делу А46-11083/2020 (копия)
Дата оценки	16.07.2021г.

<b>Сведения о Заказчике:</b>	
Фамилия, имя, отчество	Мешков Евгений Евгеньевич
Адрес регистрации	644083, г. Омск, ул. Светлая, 7, корп. 1, кв. 4
<b>Реквизиты Исполнителя:</b>	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сибирский центр судебной экспертизы и оценки «Профиль» ООО «СЦСЭиО «Профиль»
ИНН/КПП/ ОГРН	5503242301/550601001/1135543019006
Юр.адрес, контакты	644024, г. Омск, ул. Пушкина, д.39, оф.5 Тел. (3812) 34-20-18, +7 (953) 391-38-33
Данные о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с договором страхования, заключенного со страховой компанией ОАО «Альфа Страхование» Омский филиал. Страховой полис №5809R/776/00025/21. Страховая сумма: Пять миллионов рублей 00коп. Срок действия с 16.05.2021г. по 15.05.2022 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ ШТАТНОГО СОТРУДНИКА ИСПОЛНИТЕЛЯ,  
ПРОВОДИВШЕГО ОЦЕНКУ**

Оценщик, категория	Угловская Юлия Шаукатовна, оценщик 1-й категории
Местонахождение оценщика	644024, г. Омск, ул. Пушкина, д.39, оф.5
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ») Регистрационный номер в реестре оценщиков - № 943 от 15 марта 2011. Адрес СРО «СОЮЗ»: 10100, г. Москва, ул. Покровка, д.33, помещ.10
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 548206 выдан 15 мая 2004 г. Сибирским государственным университетом путей сообщения.</li> <li>– Свидетельство о повышении квалификации рег. № 26021 Сибирского государственного университета путей сообщения по программе «Оценочная деятельность», г. Новосибирск, 2007 год</li> <li>– Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 36223, Сибирского государственного университета путей сообщения по программе «Оценочная деятельность», г. Новосибирск, 2011 год.</li> <li>– Удостоверение о повышении квалификации, рег. № 012-13, от 16.12.2013г. НОУ ВПО «Омский региональный институт» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</li> <li>– Удостоверение о повышении квалификации 552403348751, рег. № 073-17, от 24.01.2017г. ЧОАНО ВО «Омский региональный институт» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</li> </ul>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в смежных областях деятельности	– Диплом о профессиональной переподготовке 552404048799, рег.№13/906ПП, выдан 18.11.2017г. Федеральным Государственным Бюджетным Образовательным Учреждением Высшего Образования «Сибирский Государственный Автомобильно-дорожный Университет (СибАДИ)» по программе «Промышленное и гражданское строительство» с получением права на ведение профессиональной деятельности в сфере «Технология, организация и экономика строительства».
Квалификационный аттестат оценщика в целях подтверждения уровня квалификации, в соответствии со ст.4, ст.21.1 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (ред. от 29.07.2017), выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	
оценка недвижимости	№003663-1 от 14.02.2018г., №019899-1 от 31.05.2021г.
оценка движимого имущества	№003664-2 от 14.02.2018г., №019900-2 от 31.05.2021г.
оценка бизнеса*	№012644-3 от 25.05.2018г.
<i>*В соответствии с Постановлением Правительства РФ №109 от 04.12.2021 "О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", срок действия квалификационного аттестата продлен до 25.09.2021)</i>	
Страховой полис	Гражданская ответственность специалиста-оценщика застрахована в соответствии с договором страхования, заключенными со страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» Омский филиал. Страховой полис №5891R/776/00008/21. Страховая сумма: Один миллион рублей 00коп. Срок действия с 23.02.2021 г. по 22.02.2022 г.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.09.2004 года

**ПРИМЕНЯЕМАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ**

Исследование выполнено в соответствии с методологией оценочной деятельности, рекомендуемой Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135–ФЗ от 29.07.1998г., положениями гражданского законодательства. Использование указанных положений при проведении данного исследования обусловлено поставленной задачей и требованиями заключенного договора на определение рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке использовалась методика, изложенная в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., требования, изложенные в Федеральных стандартах оценки (ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.).

Для корректировки объектов-аналогов использовались данные из специализированных источников:

- Справочник оценщика недвижимости-2020. 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. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород
- Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Часть 2. Описание основных ценообразующих факторов и характеристик рынка земель населенных пунктов Омской области по итогам 2016 года. Омская коллегия оценщиков
- «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска в 1-м квартале 2021г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков.

Данные справочники являются обобщенным результатом статистической обработки материалов экспертного опроса специалистов рынка недвижимости и включают в себя результаты исследований рыночных характеристик, отражающих соотношения цен объектов, отличающихся по каким-либо основным характеристикам. Обобщение, основанное на статистической обработке большой выборки опросных данных, нивелирует «субъективность» единичного мнения, и таким образом отражает рыночные реалии в соотношениях цен однотипных объектов. Таким образом, по мнению оценщика, для корректировок, определенных с помощью настоящих справочников, для типичных объектов рынка недвижимости не требуется дополнительного проведения анализа на предмет их соответствия рынку.

### **ХАРАКТЕРИСТИКИ (ОПИСАНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектами оценки являются участки сельскохозяйственного назначения.

Окружающая застройка – участки аналогичного назначения. Согласно предоставленным данным, застройка, коммуникации, водные объекты на участках отсутствуют; сведения о балле бонитета участков отсутствуют.



**Местоположение объектов (ДубльГисОмск)**

Публичная кадастровая карта

Участки 55:20:090501:6947

**Земельный участок 55:20:090501:6947**  
Омская область, р-н Омский, с Красноярка  
Для ведения сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:6947
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, р-н Омский, с Красноярка
Площадь уточненная:	2 771 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	28.12.2016
дата внесения изменений:	28.02.2020
Кадастровая стоимость:	6 650,4 руб.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
	Вернуться к результатам поиска
	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	55:20:090501:6947
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.12.2016
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Площадь:	2771
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6650,4
Дата определения стоимости:	28.12.2016
Дата внесения стоимости:	28.12.2016
Адрес (местоположение):	Омская область, р-н Омский, с Красноярка
Дата обновления информации:	24.06.2021
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 55:20:090501:6947-55/092/2021-9 от 23.06.2021 (Собственность)	

Сведения Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>

**Земельный участок 55:20:090501:6948**  
Омская область, р-н Омский, с Красная  
Для ведения сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:6948
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, р-н Омский, с Красная
Площадь уточненная:	167 741 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	28.12.2016
Дата внесения изменений:	22.04.2020
Кадастровая стоимость:	402 578,4 руб.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
	Вернуться к результатам поиска
	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	<b>55:20:090501:6948</b>
Статус объекта:	<b>Учтенный</b>
Дата постановки на кадастровый учет:	<b>28.12.2016</b>
Категория земель:	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>
Разрешенное использование:	<b>Для ведения сельскохозяйственного производства</b>
Площадь:	<b>167741</b>
Единица измерения (код):	<b>Квадратный метр</b>
Кадастровая стоимость:	<b>402578,4</b>
Дата определения стоимости:	<b>28.12.2016</b>
Дата внесения стоимости:	<b>28.12.2016</b>
Адрес (местоположение):	<b>Омская область, р-н Омский, с Красная</b>
Дата обновления информации:	<b>24.06.2021</b>
Форма собственности:	<b>Частная</b>
<b>▼ Права и ограничения</b>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 55:20:090501:6948-55/092/2021-9 от 23.06.2021 (Собственность)	

Сведения Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>

Публичная кадастровая карта

Участки 55:20:090501:6949

**Земельный участок 55:20:090501:6949**  
Омская область, р-н Омский, с Красноярка  
Для ведения сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:6949
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, р-н Омский, с Красноярка
Площадь уточненная:	1 117 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	28.12.2016
дата внесения изменений:	28.02.2020
Кадастровая стоимость:	2 680,8 руб.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: **55:20:090501:6949**

Статус объекта: **Учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **28.12.2016**

Категория земель: **Земли сельскохозяйственного назначения**

Разрешенное использование: **Для ведения сельскохозяйственного производства**

Площадь: **1117**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **2680,8**

Дата определения стоимости: **28.12.2016**

Дата внесения стоимости: **28.12.2016**

Адрес (местоположение): **Омская область, р-н Омский, с Красноярка**

Дата обновления информации: **24.06.2021**

Форма собственности: **Частная**

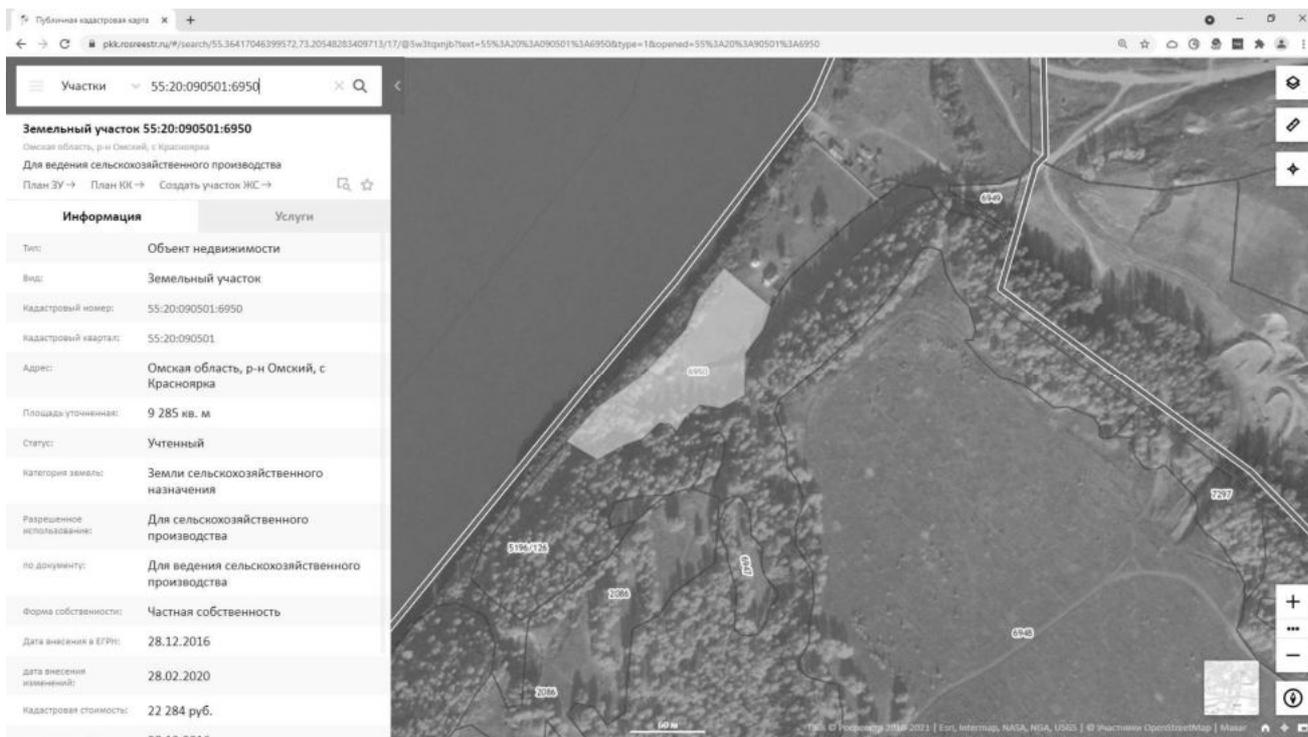
#### ▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 55:20:090501:6949-55/092/2021-9  
от 23.06.2021 (Собственность)

Сведения Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **55:20:090501:6950**

Статус объекта: **Учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **28.12.2016**

Категория земель: **Земли сельскохозяйственного назначения**

Разрешенное использование: **Для ведения сельскохозяйственного производства**

Площадь: **9285**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **22284**

Дата определения стоимости: **28.12.2016**

Дата внесения стоимости: **28.12.2016**

Адрес (местоположение): **Омская область, р-н Омский, с Красноярка**

Дата обновления информации: **24.06.2021**

Форма собственности: **Частная**

#### ▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 55:20:090501:6950-55/092/2021-9 от 23.06.2021 (Собственность)	

Сведения Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>

**Земельный участок 55:20:090501:6951**  
Омская область, р-н Омский, с Красноярка  
Для ведения сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ИЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:6951
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, р-н Омский, с Красноярка
Площадь уточненная:	5 921 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	28.12.2016
дата внесения изменений:	28.02.2020
Кадастровая стоимость:	14 210,4 руб.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: **55:20:090501:6951**

Статус объекта: **Учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **28.12.2016**

Категория земель: **Земли сельскохозяйственного назначения**

Разрешенное использование: **Для ведения сельскохозяйственного производства**

Площадь: **5921**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **14210,4**

Дата определения стоимости: **28.12.2016**

Дата внесения стоимости: **28.12.2016**

Адрес (местоположение): **Омская область, р-н Омский, с Красноярка**

Дата обновления информации: **24.06.2021**

Форма собственности: **Частная**

#### ▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 55:20:090501:6951-55/092/2021-9  
от 23.06.2021 (Собственность)

Сведения Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>

Публичная кадастровая карта

Участки 55:00:000000:139

**Земельный участок 55:00:000000:139** [Информация о статусе](#)

Омская область, г Омск, мкр Крутая Горка  
Для ведения сельскохозяйственного производства  
Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:00:000000:139
Кадастровый квартал:	55:00:000000
Адрес:	Омская область, г Омск, мкр Крутая Горка
Площадь уточненная:	16 059 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕФР:	28.12.2016
дата внесения изменений:	28.02.2020
Кадастровая стоимость:	38 541,6 руб.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	<b>55:00:000000:139</b>
Статус объекта:	<b>Учтенный</b>
Дата постановки на кадастровый учет:	<b>28.12.2016</b>
Категория земель:	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>
Разрешенное использование:	<b>Для ведения сельскохозяйственного производства</b>
Площадь:	<b>16059</b>
Единица измерения (код):	<b>Квадратный метр</b>
Кадастровая стоимость:	<b>38541,6</b>
Дата определения стоимости:	<b>28.12.2016</b>
Дата внесения стоимости:	<b>28.12.2016</b>
Адрес (местоположение):	<b>Омская область, г Омск, мкр Крутая Горка</b>
Дата обновления информации:	<b>18.06.2021</b>
Форма собственности:	<b>Частная</b>
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 55:00:000000:139-55/092/2021-9 от 17.06.2021 (Собственность)	

Сведения Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>

### Описание местоположения объектов

**Омская область** — область в России, входит в состав Сибирского федерального округа, Западно-Сибирского экономического района, расположена на юго-западе Сибири.

Впервые область была образована в 1822 году во время реформ графа М. М. Сперанского. Впоследствии, названия и границы региона менялись неоднократно: область Сибирских киргизов (с 1854-го года), Акмолинская область (с 1868-го года), Омская область (с 1917-го года), Омская губерния (с 1918-го года). Упразднена в 1925-ом году при введении в состав Сибирского края. Вновь образована 7 декабря 1934 года и включала в себя всю территорию нынешних Омской и Тюменской, а также части Курганской и Свердловской областей. После нескольких урезаний, к 1943-му году область приобрела современные границы.

Общая численность населения- 2 034,6 тыс.чел. (2006-№25 по стране). Плотность населения: 14,6 чел./км<sup>2</sup> (2005), удельный вес городского населения: 69,0 % (2005). Примерно половина населения области, 1,1 млн. чел., живёт в административном центре г. Омск, на юге области. Большая часть остального населения живет вдоль главных транспортных осей: транссибирской железнодорожной магистрали, пересекающей область с запада на восток, и реки Иртыш, текущей с юга на север. Этот «транспортный крест» изображен на гербе области.

Омская область граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория области простирается на 600 км с юга на север и на 300 км с запада на восток. Площадь – 139 700 км<sup>2</sup> (№31 по стране) Главная водная артерия — Иртыш и её 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. прииртышья, наблюдается «оазисный» микроклимат, с более лесистым и овражным ландшафтом. Здесь же самые плодородные земли региона.

Климат резко континентальный: зима холодная, солнечная и снежная, лето жаркое, сухое. Средняя температура января –19 °С, июля +19 °С, с типичными отклонениями до –35 °С и +35 °С, соответственно. Осадков 300–400 мм в год.

**Омский район** — 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 км<sup>2</sup>. 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 км<sup>2</sup>. 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 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.

Численность населения в 2017 году – 100 694 чел. В городских условиях (дачный посёлок Чернолучинский) проживают 1,67 % населения района.

В Омском районе 94 населённых пункта в составе одного городского и 23 сельских поселений:

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км <sup>2</sup>
1	Чернолучинское городское поселение	дачный посёлок Чернолучинский	1	√1756	6,80
2	Андреевское сельское поселение	село Андреевка	6	√2598	150,89
3	Ачаирское сельское поселение	село Ачаир	5	√3458	230,34
4	Богословское сельское поселение	село Богословка	11	√4770	203,64
5	Дружинское сельское поселение	село Дружино	6	√8612	150,01
6	Иртышское сельское поселение	посёлок Иртышский	2	√3676	51,10
7	Калининское сельское поселение	село Калининно	5	√2141	92,43
8	Ключевское сельское поселение	посёлок Ключи	2	√4971	39,11
9	Комсомольское сельское поселение	посёлок Ачаирский	4	√3238	225,81
10	Красноярское сельское поселение	село Красноярка	2	√5141	103,74
11	Лузинское сельское поселение	село Лузино	6	√13 444	292,56
12	Магистральное сельское поселение	посёлок Магистральный	3	√3436	20,07
13	Морозовское сельское поселение	село Морозовка	2	√4334	35,24
14	Надеждинское сельское поселение	село Надеждино	3	√2688	169,28
15	Новоомское сельское поселение	посёлок Новоомский	4	√6789	141,30
16	Новотроицкое сельское поселение	село Новотроицкое	4	√1784	174,71
17	Омское сельское поселение	посёлок Омский	3	→2419	116,08
18	Петровское сельское поселение	село Петровка	7	√2794	471,20
19	Покровское сельское поселение	село Покровка	5	√1784	320,53

20	Пушкинское сельское поселение	село Пушкино	5	√3625	144,00
21	Розовское сельское поселение	село Розовка	2	√2595	83,74
22	Ростовкинское сельское поселение	посёлок Ростовка	1	√5518	5,38
23	Троицкое сельское поселение	село Троицкое	2	√6798	58,73
24	Усть-Заостровское сельское поселение	село Усть-Заостровка	3	√2325	114,30

Через район проходят М38 (автомагистраль), М51, Р402 (автодорога), Транссибирская магистраль. Протяжённость дорог составляет 649 км, в том числе общего пользования — 561,2 км. Доля автомобильных дорог с твёрдым покрытием в общей протяжённости автомобильных дорог общего пользования составляет 90,9 %. Все населённые пункты района обеспечены регулярным транспортным сообщением, обслуживание населения осуществляется автомобильным, речным и железнодорожным видами транспорта.

**Красноярка** — село в Омском районе Омской области. Административный центр Красноярского сельского поселения. Население — 4902 чел. (2010)

Красноярка расположена всего в нескольких десятках километров от Омска. Село расположено вдоль среднего течения реки Иртыш, в лесостепной зоне. Климат резко континентальный: зима холодная, солнечная и снежная, лето жаркое, сухое. Средняя температура января  $-19^{\circ}\text{C}$ , июля  $+19^{\circ}\text{C}$ , с типичными отклонениями до  $-35^{\circ}\text{C}$  и  $+35^{\circ}\text{C}$ , соответственно. Осадков 300—400 мм в год. Климат области континентальный. Средняя температура января  $-19\ldots -20^{\circ}\text{C}$ , июля  $+17\ldots +18^{\circ}\text{C}$  в северной части,  $+19^{\circ}\text{C}$  на юге. Распределение осадков происходит неравномерно: на севере — 400—500 мм, на крайнем юге области — менее 300 мм. Климат степей по сравнению с лесостепной зоной отличается большей продолжительностью вегетационного и безморозного периодов, большими среднегодовыми и среднемесячными температурами, большой сухостью. Поэтому земли степей страдают от недостатка влаги: в среднем в год тут выпадает 250—300 мм осадков, в 1,5—2 раза меньше, чем в центральных районах России. Зима же в степи обычно суровая, морозы до  $-35\ldots -40^{\circ}\text{C}$ , и тонкий неравномерный снежный покров в 25—30 см плохо укрывает почву. Снег сходит за 10—12 дней. Ветры увеличивают испарение, иссушают почву и нередко вздымают пыльные бури. Весной дожди в степи редки. Погода ясная. Часты поздние весенние заморозки. Летом в ясные, солнечные дни температура поднимается до  $+30\ldots +35^{\circ}\text{C}$ . В первой половине лета нередким явлением бывают суховеи (сильные знойные ветры, опаляющие растения и вызывающие сильное иссушение почвы). Большое богатство лесостепной зоны поверхностными водами объясняется более влажным климатом: годовое количество осадков здесь 350—400 мм, из них половина приходится на первые месяцы: снежный покров также обильнее юга — его толщина доходит до 30—40 мм.

Село основано в 1718 году.

На территории Красноярки зарегистрировано и осуществляют свою деятельность 68 предприятий, в том числе:

- Детский сад Красноярский
- красноярская СОШ
- Красноярский КДЦ
- Красноярская библиотека ИМ. Черногова
- Красноярская школа искусств
- КСОУ "Красноярская лесная школа"
- УНШДС колос
- БУЗОО "Детский лёгочно-туберкулёзный санаторий"
- Красноярская участковая больница
- ДОЛ ИМ. Карбышева и другие

Малый бизнес представлен 20 организациями розничной торговли, 3 предприятия по деревообработке, 1 автозаправочной станцией, 2 предприятия продуктов питания: «Сибирский деликатес» и «Хлебопёк». Сельское хозяйство представлено: ООО «Красный маяк» и ООО «Сибирский купец», магазин «на Мира».

Красноярка — своеобразный провинциальный курорт для Омичей. В окрестностях Красноярки находятся прекрасные санатории, пионер-лагеря. В живописной Красноярской зоне находится хвойно-лиственный лес-бор.

**Крутая Горка** — микрорайон Омска, анклав Омского района. До 2005 года — рабочий посёлок, с 2005 года входит в состав Октябрьского административного округа города Омска.

Посёлок в советское время был режимным, при нем располагались Химзавод №3 и Крутогорский машиностроительный завод (филиал завода им. Баранова). К химзаводу от Омска шла секретная железная дорога, не обозначенная на картах. Здесь испытывали ракетные двигатели на гептиле, чрезвычайно токсичном топливе, поэтому эта площадка и была вынесена подальше от большого города, вниз по реке.

### **Имущественные права и обременения**

Оцениваемое право – право собственности. Принадлежность права – Ханумиди Александр Федорович.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что: «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». Таким образом, с юридической точки зрения право собственности на объект включает в себя три элемента – право владения, право распоряжения и право пользования. При ограничении хотя бы одного из этих элементов возникает понятие обременения.

Оценка проводится исходя из того, что, согласно Заданию на оценку, существующее имущественное (вещное право) на объект – собственность, при этом обременения, согласно Заданию на оценку, связаны с отчуждением в соответствии с №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002.

В отсутствие иных предоставленных Заказчиком документально подтвержденных имущественных прав иных лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), за исключением указанных в Задании.

Указанные выше обременения связаны с требованием отчуждения имущества, и могут иметь последствия в виде финансовых потерь при продаже имущества только в случае значительного сокращения срока экспозиции объектов на рынке посредством увеличения скидки на торг. Однако, учитывая, что, согласно статье 2 Закона о банкротстве целью конкурсного производства является соразмерное удовлетворение требований кредиторов, а из совокупного анализа соответствующих правовых норм и правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации следует, что реализация имущества должна в полной мере способствовать получению максимальной цены от продажи имущества должника, кроме того, сроки конкурсного производства могут продлеваться, в том числе по причине необходимости продления срока экспозиции объектов для реализации, учитывать отрицательный финансовый эффект от действия указанных обременений, по мнению оценщика, нецелесообразно.

Кроме того, оценке, согласно требованиям ст.130 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002, оценке подлежит рыночная стоимость имущества.

Согласно №135-ФЗ под термином **"рыночная стоимость"** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Т.о., для применения дополнительного уровня скидок у Оценщика нет оснований.

Данных о наличии договоров аренды (иных договоров) указанного имущества не предоставлено.  
Экспертиза прав собственности и наличия фактов обременения объекта оценки не проводилась.

---

#### **Сведения об износах и устареваниях**

Согласно ФСО №7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

**Физический износ** – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. При этом **износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, а не к земельным участкам**. Т.о, анализ наличия физического износа по отношению к объектам оценки, представляющим собой земельные участки, нецелесообразен.

**Функциональное устаревание** – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, стандартов, производства, технических современным требованиям. В рамках настоящего отчета функциональное устаревание не выявлено (у оценщика отсутствуют основания судить о наличии такого устаревания в отношении оцениваемого имущества).

**Экономическое устаревание** – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д. В отсутствие предоставленных Заказчиком документально подтвержденных сведений о фактах экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений. В рамках настоящего отчета экономическое устаревание не выявлено (у оценщика отсутствуют основания судить о наличии такого устаревания в отношении оцениваемого имущества).

Поскольку Заказчиком документально подтвержденных сведений о возможных фактах экологического загрязнения объекта, о наличии на участке разведанных ископаемых, не предоставлено, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений и результатов геологической разведки.

***Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

Анализ рынка объекта оценки, в том числе внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (основных факторов, влияющих на общий уровень платежеспособного спроса в регионе) показал, что отличительными характеристиками оцениваемого имущества, согласно анализу предоставленной документации, являются факторы внутренней ликвидности объекта, а именно:

- Тип предлагаемых к реализации прав
- Категория и разрешенное использование участка
- Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) в сегменте
- Дата оценки (конъюнктура рынка)
- Местоположение объекта
- Общая площадь участка
- Наличие и тип коммуникаций

Иных факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, помимо общих факторов, действующих на рынке недвижимости, не выявлено. Характер объекта соответствуют общим тенденциям ценообразования для аналогичных объектов, соответственно, при определении их стоимости могут быть применены типичные корректировки.

***Анализ рынка***

Согласно ФСО №7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Объектами оценки являются участки сельскохозяйственного назначения.

В 1-ом квартале 2021 года на рынке земель сельскохозяйственного назначения Омской области предлагалось 49 объектов суммарной площадью 2 038,7 Га, на общую сумму 294,8 млн руб. В рассматриваемый период на фоне незначительного увеличения количества выставленных на продажу земельных участков (+ 14,0%), объем их площадей также продемонстрировал рост (+ 8,3%). Процессы увеличения объема рынка земель сельскохозяйственного назначения в рассматриваемый период соответствуют сезонности данного сегмента рынка (предвесенний и весенний период) и могут объясняться некоторым превышением предложения над спросом.

В 1-ом квартале 2021 года динамика средней цены по сравнению с предыдущим кварталом обозначилась выражено положительным трендом (+ 23,4%), сопоставимым с уровнем роста в предыдущем квартале. В целом, необходимо отметить, что по сравнению с аналогичным кварталом 2020 года средняя цена на сельхоз. земли оказалась выше на 20,2%, составив в номинальном значении 630 514 руб./Га. Средневзвешенная цена относительно аналогичного квартала прошлого года так же продемонстрировала выраженный рост до 144 628 руб./Га.

В течение 1-го квартала 2021 года нижняя граница диапазона цен предложения 1 Га земельных участков сельскохозяйственного назначения снизилась 12,9% до номинального значения 1 280 руб./Га. Верхняя граница цен предложения за рассматриваемый период в отличие от предыдущего квартала очень значительно увеличилась (почти в три раза), номинально составив 6 000 000 руб./Га. Таким образом, по итогам первого квартала рассматриваемого года на рынке земель сельскохозяйственного назначения произошло существенное расширение диапазона цен по верхней границе. При этом, традиционно сохраняется специфическая особенность рынка земель сельскохозяйственного назначения, заключающаяся в очень значительной разнице между наименьшими и наивысшими ценами предложения. По итогам 1 квартала 2021 года данный «разрыв» составил около более чем 4 000-кратную разницу. Это обусловлено тем, что ценообразование в этом сегменте связано, в первую очередь, с удаленностью объектов от областного центра, существенными различиями в площади самих земельных участков, а также, что немаловажно, потенциальной возможностью перевода в другую группу видов разрешенного использования (в первую очередь, индивидуальное жилищное строительство).

В период 1-го квартала 2021 года медиана (среднее значение базы цен) относительно предыдущего квартала сохранилась без изменений и составила 161 290 руб./Га.

Мода (наиболее часто встречающееся значение) средних цен в сегменте продажи земель сельхоз. назначения за рассматриваемый период в очередной раз осталась без изменений в номинальном значении 2 000 000 руб./Га. Доля объектов с такой ценой предложения руб./Га в базе данных составила около 10%.

Число объектов, в шт.	Суммарная площадь, в Га	Суммарная стоимость, в млн руб.	Минимальная цена продажи, в руб./Га	Максимальная цена продажи, в руб./Га
49	2 038,7	294,8	1 280	6 000 000

## Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

	Количество экспонируемых участков, n, в шт.		Суммарная площадь, Land area, в Га		Суммарная стоимость, Σ value, в млн руб.		Минимальная цена предложения, min price, в руб./Га		Максимальная цена предложения, max price, в руб./Га	
Q1/20	41	(+24,24%)	2 162	(+33,61%)	254,5	(+38,09%)	909	(-42,08%)	4 000 000	(0,00%)
Q2/20	42	(+2,44%)	1 596	(-26,18%)	258,9	(+1,73%)	1 570	(+72,65%)	4 000 000	(0,00%)
Q3/20	46	(+9,52%)	2 454	(+53,79%)	263,4	(+1,72%)	1 000	(-36,29%)	2 000 000	(-50,00%)
Q4/20	43	(-6,52%)	1 882	(-23,31%)	297,9	(+13,10%)	1 470	(+46,98%)	2 120 000	(+6,00%)
Q1/21	49	(+13,95%)	2 039	(+8,31%)	294,8	(-1,02%)	1 280	(-12,91%)	6 000 000	(+183,0%)

Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, руб./Га

	Средняя цена		Средневзвешенная цена		Мода удельной цены		Медиана удельной цены	
Q1/20	524 235	(+18,00%)	117 740	(+3,35%)	100 000	(+100,00%)	113 462	(+7,27%)
Q2/20	513 171	(-2,11%)	162 241	(+37,80%)	2 000 000	(+ 1900%)	120 000	(+5,76%)
Q3/20	408 699	(-20,36%)	107 310	(-33,86%)	2 000 000	(0,00%)	112 500	(-6,25%)
Q4/20	502 957	(+23,06%)	158 262	(+47,48%)	2 000 000	(0,00%)	161 290	(+43,37%)
Q1/21	630 514	(+25,36%)	144 628	(-8,61%)	2 000 000	(0,00%)	161 290	(0,00%)

**Ценообразующие факторы**

На стоимость недвижимости (в том числе земельных участков) оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

Факторы внутренней ликвидности:

- Тип предлагаемых к реализации прав
- Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) в сегменте
- Дата оценки (конъюнктура рынка)
- Местоположение объекта
- Общая площадь участка
- Наличие и тип коммуникаций
- Экологический фон, естественные климатические условия и др.

Внешние факторы:

- факторы макроэкономического характера (уровень платежеспособного спроса в стране и регионе, динамика региональных инвестиций и др.)
- специфические законодательные ограничения на использование и переход прав (в том числе для приграничных территорий, на земельные участки, связанные со строениями)

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Под термином **“рыночная стоимость”** в настоящем отчёте понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Понятие **наилучшего и оптимального использования** определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Согласно ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий. Использование расположенной на участке застройки, таким образом, определяется разрешенным использованием земельного участка.

Ограничение в рамках допустимого использования позволяет Оценщику отказаться от анализа критериев финансовой целесообразности и максимальной продуктивности. Т.о., наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых в рамках данного исследования участков является их использование **согласно разрешенному**, в рамках установленной категории земель, **которое является текущим**.

**Определение рыночной стоимости** производится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются **три стандартных подхода**:

- **затратный подход**– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Для земельных участков затратный подход не применим в чистом виде.
- **доходный подход**– совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Согласно ст. 21а ФСО №7, при применении доходного подхода оценщик учитывает, что доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Согласно ст. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В силу невыполнения условий применения данного подхода для объектов настоящей оценки (отсутствуют рыночные данные о ренте) доходный подход не применялся.
- **сравнительный подход**– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В силу выполнения условий применения данного подхода для объектов оценки (на момент оценки на рынке имеются данные о предложениях продажи аналогичных объектов), сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, определяемые тем что:
  - отобраны объекты, сопоставимые по привлекательности местоположения;
  - количество сопоставимых объектов достаточно для получения достоверного результата;
  - объекты типичны для своего сегмента рынка, а сам рынок относительно развит,сравнительный подход в рамках настоящего Отчета применялся.

Применение каждого из подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода (их комбинации), который расценен как наиболее надежный.

В силу отсутствия условий и целесообразности применимости доходного и затратного подхода (п.16, п.19 ФСО №1), для объектов настоящей оценки доходный и затратный подходы не применялись. В данном случае, поскольку существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, применение сравнительного подхода, в соответствии со ст. 13 ФСО №1, представляется возможным и наиболее целесообразным.

**Реализация процедур сравнительного подхода к оценке** проводилась методом аналогового сравнения, на основании анализа информации, предложенной на рынке недвижимости, с использованием соответствующих методик.

**Правила отбора аналогов:**

- На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, аналогичных тому, частью которого является объект оценки. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов. Потому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик

справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта»<sup>1</sup>. Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

- В качестве аналогов выбраны объекты, идентичные по функциональному назначению, схожие и отличающиеся по некоторым параметрическим характеристикам, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.
- Оценщик использовал сведения, имеющиеся в открытых источниках<sup>2</sup>. Данные сведения являются в момент публикации ценами предложений и иногда не удобны для непосредственного использования для анализа. Однако наличие контактных адресов и номеров телефонов, как правило, позволяют Оценщику уточнить условия предстоящей сделки, а по истечении разумного времени после публикации выяснять цены реализации проданных объектов недвижимости.
- **Для поддержания принципа сопоставимости по местоположению, отобраны аналоги, расположенные в непосредственной близости к объектам оценки**
- Использовались данные оферт, существующих по состоянию на дату оценки, независимо от даты подачи оферты
- Исходя из позиций экономической целесообразности поведения потенциальных контрагентов на свободном конкурентном рынке, в расчетах не использовались оферты с явно завышенными/заниженными значениями цен предложения. Уровень отличия от среднерыночных цен определялся путем анализа модального и медианного уровня значений выборки
- Для поддержания принципа достаточности исходной информации для расчетов, количество элементов выборки составляет не менее 3 ед.
- При отборе информации не проводился анализ достоверности данных, указанных в офертах; согласно Заданию на оценку вся полученная из свободных источников информация считается достоверной, однако, для каждого предложения указан источник получения информации
- Для каждого из аналогов в подтверждение существования оферты, ее актуальности на дату оценки, и указанной в ней стоимости в приложениях к отчету представлена ее печатная версия (см. Приложения к отчету)
- Экспертиза прав собственности и наличия фактов обременения аналогов не проводилась, при рассмотрении оферт предполагалось, если иное не было указано в тексте оферты, что все аналоги предлагаются на правах собственности.

При оценке использовались следующие источники ценовой информации:

- [https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2199721714](https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714)
- <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/>
- <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/>
- <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-d-nizhnyaya-ilinka-ul-zelenaya-id9246963/>
- <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-mkr-krutaya-gorka-ul-40-let-pobedy-id9212894/>
- [https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17\\_sot\\_izhs\\_1466677302](https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1466677302)

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах представлен ниже, в расчетных таблицах. Печатные версии оферт размещены в Приложениях.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

*Корректировки (поправки) – изменения, вносимые в цену аналога, учитывающие параметрические различия между ним и оцениваемым объектом, а также несоответствия цены аналога условиям оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.*

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.

<sup>1</sup> ст.ст. 435 и 437 Гражданского Кодекса РФ

<sup>2</sup> см. Приложения

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади.

По итогам проведенного анализа можно сделать вывод о том, что основными факторами уровня ликвидности имущества являются:

- факторы экономического характера (уровень платежеспособного спроса в стране и регионе, динамика региональных инвестиций, состояние строительной отрасли и промышленного производства, соотношение текущих спроса и предложения на рынке, уровень платежеспособного спроса в регионе и населенном пункте)
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

#### **Корректировок на различие объектов и аналогов в части корректировок на:**

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

не требуется, ввиду отсутствия указанных различий:

- условия финансирования предполагаемой сделки (оплата в рублях, без учета кредитования, иные условия не выявлены)
- условия продажи - фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. - типичные для рынка условия
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) - сопоставимость объектов оценки и аналогов по дате экспозиции/оценки, иные условия не выявлены)

#### **Объяснение основных корректировок:**

В данном случае корректировки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

#### **Финансовые условия**

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования (н-р, в рассрочку), процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимыми условиями финансирования. В данном случае корректировки не требуется, ввиду сопоставимости объектов и аналогов по указанному фактору.

#### **Условия продажи**

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости. В данном случае корректировки не требуется, ввиду сопоставимости объектов и аналогов по указанному фактору.

### **Передаваемые права**

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с одним юридическим статусом. В данном случае корректировки не требуется, ввиду сопоставимости объектов и аналогов по указанному фактору.

### **Корректировка на дату оценки/дату экспозиции аналогов**

Учитывает изменение цен за период между датами сделки/оферты и оценки. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимыми датами сделки/оферты и оценки. В данном случае корректировки не требуется, ввиду сопоставимости объектов и аналогов по указанному фактору.

### **Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)**

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Величина поправки зависит от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится объект. Корректировка на торг применяется для учета разницы в условиях реализации объекта оценки и аналогов.

Для уточнения размера торга были проанализированы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки Справочнике<sup>3</sup>:

Тип объекта	Величина уторговывания (%)			Корректирующий коэффициент Среднее значение
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	-9,0	-30,3	-19,7	0,80
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-4,9	-19,9	-12,4	0,88
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-5,1	-16,5	-10,8	0,89
Предпринимательство	-5,2	-19,7	-12,5	0,88
Производственная деятельность	-6,1	-25,6	-15,9	0,84
Транспорт	-6,0	-27,6	-16,8	0,83

На основании соответствующего максимального значения интервала, учитывая тенденции рынка – 30,3% для участков сельскохозяйственного назначения – приняты корректировки.

### **Корректировка на разрешенное использование для земельных участков**

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Учитывая требования п. 13 ФСО №7 о том, что «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», а также нормы ст. 42 ЗК РФ, подбор аналогов должен проводиться прежде всего исходя из сопоставимости категории и вида разрешенного использования участка.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения.

Вид разрешенного использования – это один из параметров, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Объекты одного вида разрешенного использования могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка без дополнительной корректировки на вид разрешенного использования.

Из-за ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, достаточно часто приходится использовать для расчетов участки-аналоги иного назначения, рынок которых в исследуемом районе более развит.

Для уточнения размера корректировки на категорию земель могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>4</sup>:

<sup>3</sup> «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска в 1-м квартале 2021г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков

<sup>4</sup> Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков

Объект оценки	Аналог			
	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Земли населенных пунктов	1	1,965	1,163	1,299
Земли сельскохозяйственного назначения	0,509	1	0,592	0,661
Земли промышленности и иного специального назначения	0,860	1,690	1	1,117
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,770	1,513	0,895	1

Для уточнения размера **корректировки на вид разрешенного использования** могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>5</sup>:

**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек**

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73	4,24	5,32
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под ИЖС	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под ЛПХ	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	СНТ, дачи	0,24	0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения	0,19	0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

На основании указанных значений применены соответствующие корректировки.

### **Местоположение объекта**

Потенциал местоположения объекта оценки оказывает существенное влияние на его рыночную стоимость. К нему относятся: развитость инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т.д. Выгодное расположение, при прочих равных условиях, способно значительно повысить стоимость объекта. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимым местоположением.

При расчете рыночной стоимости земли для каждой зоны учитывается влияние определенных групп факторов. Например, для жилой и общественно-деловой зон первостепенное значение имеют следующие группы факторов:

- 1) транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- 2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- 3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания на селения;
- 4) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- 5) состояние окружающей среды, санитарные условия;
- 6) инженерно-геологические условия строительства;
- 7) рекреационная ценность территории;
- 8) престижность территории.

Для поддержания принципа сопоставимости по местоположению, отобраны аналоги, расположенные в непосредственной близости, т.е. местоположение каждого объекта оценки и соответствующих аналогов

<sup>5</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. 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. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

сопоставимо в части привлекательности и уровня развития инфраструктуры (аналоги с сопоставимым уровнем привлекательности местонахождения, на аналогичном удалении от центра города Омска, транспортной доступностью, аналогичным окружением, эстетическая и ландшафтная ценность территории, сопоставимая престижность застройки), корректировка равна 1 (0%).

### Корректировка на наличие коммуникаций

Зависимость цены от наличия и типа коммуникаций на стоимость участков может быть определена на основании данных Справочника<sup>6</sup>:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек								
Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

В данном случае корректировок не требуется.

### Корректировка на разницу в площади.

Для уточнения размера корректировки в отношении участков проанализированы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>7</sup>:



Таким образом, средняя зависимость удельной цены земельного участка от его площади определяется функцией:

$$y = 3,270x^{-0,180}, \text{ где } x - \text{площадь участка, в кв.м. } \geq 775 \text{ кв.}$$

<sup>6</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. 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. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

<sup>7</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. 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. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

Корректировка проведена путем нахождения отношения между значениями функций для объектов и аналогов. При этом, в случае, учитывая ограничение функции, если площадь участка менее 775 кв.м., корректировка проводится при учете для него площади 775 кв.м.

**Введения прочих корректировок не требуется** ввиду сопоставимости объекта оценки и аналогов по прочим факторам.

**Согласование результатов, полученных по каждому из аналогов**, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_{сес} = \sum_{t}^n (C_{Сант} + В_{Кан}), \text{ где}$$

$C_{сес}$  – стоимость единицы сравнения;  
 $C_{Сан}$  – скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;  
 $В_{кан}$  – весовой коэффициент аналога.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитываем весовой коэффициент стоимости единицы сравнения ( $В_{кан}$ ) каждого из аналогов, выражающего обратно пропорциональную зависимость между коэффициентом значимости и размером общей валовой коррекции.

$$В_{Кант} = \frac{1 / К_{зант}}{\sum (1 / К_{зант} + \dots + 1 / К_{занп})}, \quad \text{где } К_{зант} \text{ – коэффициент значимости аналога } t;$$

$ОВ_{Кант}$  – общая валовая коррекция аналога;  
 $n$  – число аналогов.

$$К_{зант} = \frac{ОВ_{Кант}}{\sum (ОВ_{Кант} + \dots + ОВ_{Канп})},$$

Расчет стоимости приведен в Расчетных таблицах 1-6.

Согласно п.25 ФСО№1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможная корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для объектов настоящей оценки, ввиду обоснованного отказа от применения 2-х из 3-х подходов к оценке, согласование результатов применения подходов не требуется, в качестве итогового принят результат, полученный в рамках сравнительного подхода.

Таблица 1

Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2771+/-461, кадастровый номер: 55:20:090501:6947, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	х	х	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-d-nizhnaya-ilinka-ul-zelenaya-id9246963/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-d-nizhnaya-ilinka-ul-zelenaya-id9246963/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-mkr-krutaya-gorka-ul-40-let-pobedy-id9212894/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-mkr-krutaya-gorka-ul-40-let-pobedy-id9212894/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1466677302">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1466677302</a>
Категория, использование	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки
Стоимость предложения, руб.	руб.	х	220 000	100 000	150 000
Площадь, кв.м	кв.м	2771,0	2277	1000	1 700
Стоимость предложения, руб./кв.м	руб./кв.м	х	96,62	100,00	88,2
Обстоятельства совершения сделки	х	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
<b>Условия финансирования</b>	х	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	220 000	100 000	150 000
<b>Категория, использование</b>	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки
Корректировка на категорию	коэфф.	х	0,509	0,509	0,509
Корректировка на разрешенное использование	коэфф.	х	0,66	0,66	0,66
Скорректированная цена	руб.	х	73 907	33 594	99 000
<b>Условия продажи / предложения</b>	х	х	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	х	-30,3	-30,3	-30,3
Скорректированная цена	руб.	х	51 513	23 415	69 003
<b>Дата продажи / предложения</b>	х	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на дату предложения	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	51 513	23 415	69 003
<b>Предлагаемое/оцениваемое право</b>	х	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	51 513	23 415	69 003
<b>Местоположение</b>	х	Омская область, р-н Омский, с Красноярка	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка, ул Зеленая, д 115	Омская область, г Омск, Октябрьский АО, мкр Крутая Горка, ул 40 лет Победы, д 4	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.
<b>Кад.номер</b>	х	55:20:090501:6947	55:20:090501:3029	55:20:090501:4916	нет данных
Корректировка на местоположение	коэфф.	х	1	1	1

Скорректированная цена	руб.	x	51 513	23 415	69 003
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	22,62	23,42	40,59
<b>Площадь, кв.м</b>	x	2771,00	2277	1000	1700
Значение функции $y=3,270x^{-0,180}$ , где $x$ (площадь участка) $\geq 775$ кв.м	x	0,785006365	0,813246883	0,943078302	0,857169968
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	0,965274361	0,832387262	0,915811792
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	21,84	19,49	37,17
<b>Коммуникации</b>	x	нет	нет	нет	нет
Корректировка на коммуникации	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	21,84	19,49	37,17
<b>Прочие поправки</b>	x	x	нет	нет	нет
Корректировка	руб./кв.м	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	21,84	19,49	37,17
<b>расчет весов аналогов</b>					
<b>Общая валовая коррекция (модуль)</b>	x	x	74,78	80,51	51,06
<b>В % от цены продажи</b>	x	x	77,40%	80,51%	57,87%
Весовой коэффициент	%	x	30,3%	29,1%	40,5%
<b>Стоимость за единицу сравнения, руб.</b>	руб./кв.м	<b>27,37</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб./кв.м	<b>27,37</b>	x	x	x
<b>Площадь, кв.м</b>	кв.м	<b>2 771,0</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб.	<b>76 000</b>	x	x	x

Таблица 2

Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167741+/-3584, кадастровый номер: 55:20:090501:6948, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	х	х	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714">https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/</a>
Категория, использование	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства
Стоимость предложения, руб.	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
Площадь, кв.м	кв.м	167 741	110 073	102 170	153 091
Стоимость предложения, руб./кв.м	руб./кв.м	х	20,06	17,6	17,0
Обстоятельства совершения сделки	х	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
<b>Условия финансирования</b>	х	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
<b>Категория, использование</b>	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сехозназначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование	коэфф.	х	0,8	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 766 128	1 800 000	2 600 000
<b>Условия продажи / предложения</b>	х	х	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	х	-30,3	-30,3	-30,3
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Дата продажи / предложения</b>	х	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на дату предложения	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Предлагаемое/оцениваемое право</b>	х	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Местоположение</b>	х	Омская область, р-н Омский, с Красноярка	Омская область, Омский район, Красноярское сельское поселение	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Кругая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.	Омская область, р-н Омский, Красноярское с/п. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Кругая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.
<b>Кад.номер</b>	х	55:20:090501:6948	55:20:090501:2262	55:20:090501:6581	55:20:090501:6828
Корректировка на местоположение	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	11,18	12,28	11,84

<b>Площадь, кв.м</b>	x	167741,00	110073	102170	153091
Значение функции $y=3,270x^{-0,180}$ , где x (площадь участка) $\geq 775$ кв.м	x	0,375070314	0,404618008	0,4100809	0,381291228
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	0,926973852	0,914625172	0,983684612
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	10,37	11,23	11,64
<b>Коммуникации</b>	x	нет	нет	нет	нет
Корректировка на коммуникации	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	10,37	11,23	11,64
<b>Прочие поправки</b>	x	x	нет	нет	нет
Корректировка	руб./кв.м	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	10,37	11,23	11,64
<b>расчет весов аналогов</b>					
<b>Общая валовая коррекция (модуль)</b>	x	x	9,69	6,39	5,34
<b>В % от цены продажи</b>	x	x	48,31%	36,25%	31,44%
Весовой коэффициент	%	x	25,8%	34,4%	39,7%
<b>Стоимость за единицу сравнения, руб.</b>	руб./кв.м	<b>11,17</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб./кв.м	<b>11,17</b>	x	x	x
<b>Площадь, кв.м</b>	кв.м	<b>167 741,0</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб.	<b>1 874 000</b>	x	x	x

Таблица 3

Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1117+/-292, кадастровый номер: 55:20:090501:6949, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	х	х	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-d-nizhnaya-ilinka-ul-zelenaya-id9246963/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-d-nizhnaya-ilinka-ul-zelenaya-id9246963/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-mkr-krutaya-gorka-ul-40-let-pobedy-id9212894/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-mkr-krutaya-gorka-ul-40-let-pobedy-id9212894/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1466677302">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1466677302</a>
Категория, использование	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки
Стоимость предложения, руб.	руб.	х	220 000	100 000	150 000
Площадь, кв.м	кв.м	1117,0	2277	1000	1 700
Стоимость предложения, руб./кв.м	руб./кв.м	х	96,62	100,00	88,2
Обстоятельства совершения сделки	х	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
<b>Условия финансирования</b>	х	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	220 000	100 000	150 000
<b>Категория, использование</b>	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки	земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки
Корректировка на категорию	коэфф.	х	0,509	0,509	0,509
Корректировка на разрешенное использование	коэфф.	х	0,66	0,66	0,66
Скорректированная цена	руб.	х	73 907	33 594	99 000
<b>Условия продажи / предложения</b>	х	х	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	х	-30,3	-30,3	-30,3
Скорректированная цена	руб.	х	51 513	23 415	69 003
<b>Дата продажи / предложения</b>	х	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на дату предложения	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	51 513	23 415	69 003
<b>Предлагаемое/оцениваемое право</b>	х	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	51 513	23 415	69 003
<b>Местоположение</b>	х	Омская область, р-н Омский, с Красноярка	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка, ул Зеленая, д 115	Омская область, г Омск, Октябрьский АО, мкр Крутая Горка, ул 40 лет Победы, д 4	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.
<b>Кад.номер</b>	х	55:20:090501:6949	55:20:090501:3029	55:20:090501:4916	нет данных
Корректировка на местоположение	коэфф.	х	1	1	1

Скорректированная цена	руб.	x	51 513	23 415	69 003
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	22,62	23,42	40,59
<b>Площадь, кв.м</b>	x	1117,00	2277	1000	1700
Значение функции $y=3,270x^{-0,180}$ , где $x$ (площадь участка) $\geq 775$ кв.м	x	0,924481408	0,813246883	0,943078302	0,857169968
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	1,136778299	0,980280647	1,078527529
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	25,72	22,95	43,78
<b>Коммуникации</b>	x	нет	нет	нет	нет
Корректировка на коммуникации	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	25,72	22,95	43,78
<b>Прочие поправки</b>	x	x	нет	нет	нет
Корректировка	руб./кв.м	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	25,72	22,95	43,78
<b>расчет весов аналогов</b>					
<b>Общая валовая коррекция (модуль)</b>	x	x	70,90	77,05	44,46
<b>В % от цены продажи</b>	x	x	73,38%	77,05%	50,39%
Весовой коэффициент	%	x	29,3%	27,9%	42,7%
<b>Стоимость за единицу сравнения, руб.</b>	руб./кв.м	<b>32,66</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб./кв.м	<b>32,66</b>	x	x	x
<b>Площадь, кв.м</b>	кв.м	<b>1 117,0</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб.	<b>36 000</b>	x	x	x

Таблица 4

Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 9285+/-843, кадастровый номер: 55:20:090501:6950, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	х	х	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714">https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/</a>
Категория, использование	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства
Стоимость предложения, руб.	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
Площадь, кв.м	кв.м	9285	110 073	102 170	153 091
Стоимость предложения, руб./кв.м	руб./кв.м	х	20,06	17,6	17,0
Обстоятельства совершения сделки	х	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
<b>Условия финансирования</b>	х	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
<b>Категория, использование</b>	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сехозназначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование	коэфф.	х	0,8	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 766 128	1 800 000	2 600 000
<b>Условия продажи / предложения</b>	х	х	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	х	-30,3	-30,3	-30,3
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Дата продажи / предложения</b>	х	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на дату предложения	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Предлагаемое/оцениваемое право</b>	х	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Местоположение</b>	х	Омская область, р-н Омский, с Красноярка	Омская область, Омский район, Красноярское сельское поселение	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.	Омская область, р-н Омский, Красноярское с/п. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.
<b>Кад.номер</b>	х	55:20:090501:6950	55:20:090501:2262	55:20:090501:6581	55:20:090501:6828
Корректировка на местоположение	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	11,18	12,28	11,84

<b>Площадь, кв.м</b>	x	9285,00	110073	102170	153091
Значение функции $y=3,270x^{-0,180}$ , где x (площадь участка) $\geq 775$ кв.м	x	0,631461692	0,404618008	0,4100809	0,381291228
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	1,560636648	1,539846632	1,656113873
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	17,45	18,91	19,60
<b>Коммуникации</b>	x	нет	нет	нет	нет
Корректировка на коммуникации	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	17,45	18,91	19,60
<b>Прочие поправки</b>	x	x	нет	нет	нет
Корректировка	руб./кв.м	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	17,45	18,91	19,60
<b>расчет весов аналогов</b>					
<b>Общая валовая коррекция (модуль)</b>	x	x	2,60	1,29	2,62
<b>В % от цены продажи</b>	x	x	12,98%	7,33%	15,43%
Весовой коэффициент	%	x	27,7%	49,0%	23,3%
<b>Стоимость за единицу сравнения, руб.</b>	руб./кв.м	<b>18,67</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб./кв.м	<b>18,67</b>	x	x	x
<b>Площадь, кв.м</b>	кв.м	<b>9 285,0</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб.	<b>173 000</b>	x	x	x

Таблица 5

Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 5921+/-673, кадастровый номер: 55:20:090501:6951, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	х	х	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714">https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/</a>
Категория, использование	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства
Стоимость предложения, руб.	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
Площадь, кв.м	кв.м	5921	110 073	102 170	153 091
Стоимость предложения, руб./кв.м	руб./кв.м	х	20,06	17,6	17,0
Обстоятельства совершения сделки	х	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
<b>Условия финансирования</b>	х	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
<b>Категория, использование</b>	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сехозназначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование	коэфф.	х	0,8	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 766 128	1 800 000	2 600 000
<b>Условия продажи / предложения</b>	х	х	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	х	-30,3	-30,3	-30,3
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Дата продажи / предложения</b>	х	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на дату предложения	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Предлагаемое/оцениваемое право</b>	х	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Местоположение</b>	х	Омская область, р-н Омский, с Красноярка	Омская область, Омский район, Красноярское сельское поселение	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.	Омская область, р-н Омский, Красноярское с/п. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.
<b>Кад.номер</b>	х	55:20:090501:6951	55:20:090501:2262	55:20:090501:6581	55:20:090501:6828
Корректировка на местоположение	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	11,18	12,28	11,84

<b>Площадь, кв.м</b>	x	5921,00	110073	102170	153091
Значение функции $y=3,270x^{-0,180}$ , где x (площадь участка) $\geq 775$ кв.м	x	0,68472572	0,404618008	0,4100809	0,381291228
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	1,692276929	1,669733267	1,795807693
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	18,93	20,50	21,26
<b>Коммуникации</b>	x	нет	нет	нет	нет
Корректировка на коммуникации	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	18,93	20,50	21,26
<b>Прочие поправки</b>	x	x	нет	нет	нет
Корректировка	руб./кв.м	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	18,93	20,50	21,26
<b>расчет весов аналогов</b>					
<b>Общая валовая коррекция (модуль)</b>	x	x	1,13	2,89	4,27
<b>В % от цены продажи</b>	x	x	5,64%	16,38%	25,17%
Весовой коэффициент	%	x	63,8%	21,9%	14,3%
<b>Стоимость за единицу сравнения, руб.</b>	руб./кв.м	<b>19,61</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб./кв.м	<b>19,61</b>	x	x	x
<b>Площадь, кв.м</b>	кв.м	<b>5 921,0</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб.	<b>116 000</b>	x	x	x

Таблица 6

Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 16059+/-44, кадастровый номер: 55:00:000000:139, адрес: Омская область, г. Омск, мкр Крутая Горка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	х	х	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714">https://www.avito.ru/krasnoyarka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2199721714</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9251725/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-id9252133/</a>
Категория, использование	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства
Стоимость предложения, руб.	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
Площадь, кв.м	кв.м	16059	110 073	102 170	153 091
Стоимость предложения, руб./кв.м	руб./кв.м	х	20,06	17,6	17,0
Обстоятельства совершения сделки	х	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
<b>Условия финансирования</b>	х	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	2 207 660	1 800 000	2 600 000
<b>Категория, использование</b>	х	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельхозназначения, для дачного строительства	земли сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства	земли сехозназначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование	коэфф.	х	0,8	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 766 128	1 800 000	2 600 000
<b>Условия продажи / предложения</b>	х	х	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	х	-30,3	-30,3	-30,3
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Дата продажи / предложения</b>	х	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на дату предложения	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Предлагаемое/оцениваемое право</b>	х	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
<b>Местоположение</b>	х	Омская область, г. Омск, мкр Крутая Горка	Омская область, Омский район, Красноярское сельское поселение	Омская область, р-н Омский, д Нижняя Ильинка. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.	Омская область, р-н Омский, Красноярское с/п. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км. ; пгт Крутая Горка 2,2 км. ; санаторий Колос 3,8 км.
<b>Кад.номер</b>	х	55:00:000000:139	55:20:090501:2262	55:20:090501:6581	55:20:090501:6828
Корректировка на местоположение	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	1 230 991	1 254 600	1 812 200
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	11,18	12,28	11,84

<b>Площадь, кв.м</b>	x	16059,00	110073	102170	153091
Значение функции $y=3,270x^{-0,180}$ , где x (площадь участка) $\geq 775$ кв.м	x	0,572161226	0,404618008	0,4100809	0,381291228
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	1,414077509	1,39523988	1,500588484
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	15,81	17,13	17,76
<b>Коммуникации</b>	x	нет	нет	нет	нет
Корректировка на коммуникации	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	15,81	17,13	17,76
<b>Прочие поправки</b>	x	x	нет	нет	нет
Корректировка	руб./кв.м	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	15,81	17,13	17,76
<b>расчет весов аналогов</b>					
<b>Общая валовая коррекция (модуль)</b>	x	x	4,24	0,48	0,78
<b>В % от цены продажи</b>	x	x	21,15%	2,75%	4,59%
Весовой коэффициент	%	x	7,5%	57,8%	34,7%
<b>Стоимость за единицу сравнения, руб.</b>	руб./кв.м	<b>17,25</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб./кв.м	<b>17,25</b>	x	x	x
<b>Площадь, кв.м</b>	кв.м	<b>16 059,0</b>	x	x	x
<b>Рыночная стоимость участка, определенная сравнительным подходом, руб.</b>	руб.	<b>277 000</b>	x	x	x

## АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Очевидно, что при развитом вторичном рынке сравнительный подход наиболее точно моделирует поведение и отражает мотивацию субъектов на рынке, что, в свою очередь, является обоснованием его значимости, в частности, для объектов настоящей оценки, в отношении которого корректно применение только сравнительного подхода.

Анализ результатов, полученных в результате оценки, показывает, что полученное значение стоимости находится в толерантном интервале, указанном в подразделе «Анализ рынка», что, учитывая применение корректировок из специализированных изданий<sup>8</sup>, позволяет судить о корректности полученных результатов.

Подводя итог проделанной работе, можно сделать вывод, что анализ рынка, расчеты, проведенные в рамках законодательства РФ (№135-ФЗ, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №7, методических указаний и технических рекомендаций) позволили получить результат - рыночную стоимость, соответствующую требованиям задания на оценку, целям оценки, рекомендованную для использования для реализации имущества должника в соответствии с N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002, с учетом принятых допущений и ограничений.

Таким образом, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость имущества составляет:

Результаты оценки	
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по состоянию на дату оценки, руб.
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2771+/-461, кадастровый номер: 55:20:090501:6947, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	76 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 167741+/-3584, кадастровый номер: 55:20:090501:6948, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	1 874 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1117+/-292, кадастровый номер: 55:20:090501:6949, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	36 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 9285+/-843, кадастровый номер: 55:20:090501:6950, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	173 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 5921+/-673, кадастровый номер: 55:20:090501:6951, адрес: Омская область, р-н Омский с. Красноярка	116 000
Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 16059+/-44, кадастровый номер: 55:00:000000:139, адрес: Омская область, г. Омск, мкр Крутая Горка	277 000
Всего	2 552 000

Стоимость объектов оценки определялась в рублях РФ<sup>9</sup>, по состоянию на 16.07.2021г., итоговое значение величины определяемой стоимости приведено и получено, для учета вероятного уровня погрешности вычислений, при использовании округленных показателей

Директор ООО «Сибирский центр  
судебной экспертизы и оценки «Профиль»,  
оценщик 1-й категории



Угловская Ю.Ш.

<sup>8</sup> «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска в 1-м квартале 2021г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков; Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020г. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород, Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020г. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород; «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска в 1-м квартале 2021г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков

<sup>9</sup> Согласно п.27 ФСО№1

### СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ИССЛЕДОВАНИЯ

- ✓ Подписавший данное заключение Специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными, содержащиеся в заключении анализ, мнения и выводы принадлежат Специалисту-оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения.
- ✓ Специалист-оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- ✓ Вознаграждение Специалиста-оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и выводов, содержащихся в заключении специалиста-оценщика.
- ✓ Приведенные в заключении специалиста-оценщика факты, на основе которых проводился анализ, были собраны Специалистом-оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и опыта, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- ✓ У подписавшего данное заключение специалиста-оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем заключении, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.
- ✓ В своих действиях Специалист-оценщик поступал, как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.
- ✓ Все расчеты проведены в соответствии методологией оценочной деятельности, рекомендуемой Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., положениями гражданского, налогового законодательства.

### СПИСОК, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ

- ✓ «Об оценочной деятельности в РФ». Федеральный закон №135 от 29.07.98.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
- ✓ Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО СОЮЗ
- ✓ Справочник оценщика недвижимости-2020. 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. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород;
- ✓ Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Часть 2. Описание основных ценообразующих факторов и характеристик рынка земель населенных пунктов Омской области по итогам 2016 года. Омская коллегия оценщиков
- ✓ «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска в 1-м квартале 2021г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков
- ✓ <https://multilisting.su/>, <https://www.avito.ru/>, <https://omsk.mlsn.ru/>, <https://lk.omskrielt.com/>, <https://omsk.cian.ru/>
- ✓ <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>

### ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Приводимый в заключении специалиста-оценщика анализ, мнения и заключения ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Специалист-оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Заключении.

2. Специалист-оценщик использовал информацию о состоянии имущества, предоставленную Заказчиком. Специалист-оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

3. Специалист-оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Специалист-оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

4. Сведения, полученные Специалистом-оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Специалист-оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из соответствующих источников, или представленной Заказчиком документации.

5. От Специалиста-оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Заключения или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

6. Без письменного согласия Специалиста-оценщика, настоящее Заключение не должно распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Специалист-оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

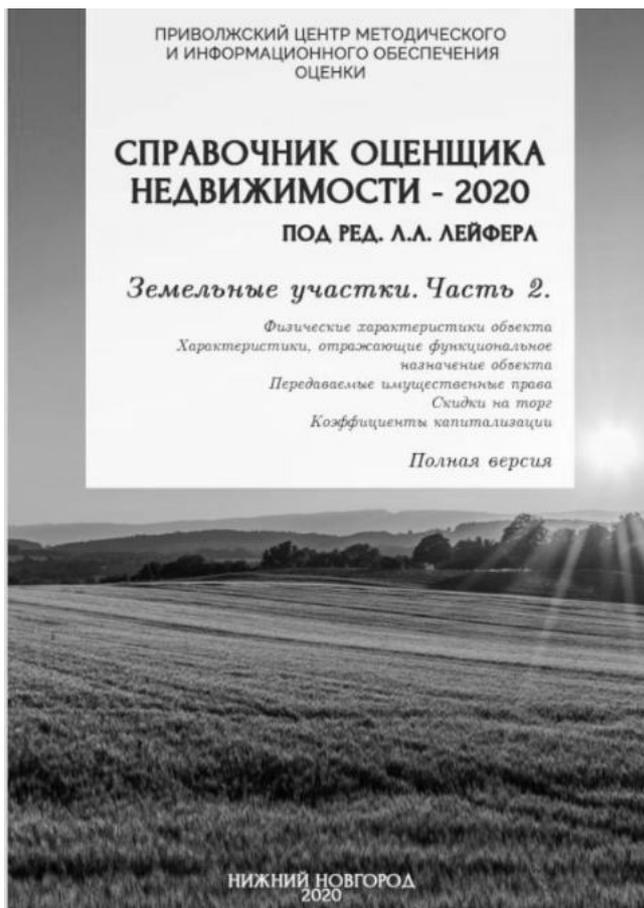
7. Заключение об оценке содержит профессиональное мнение Специалиста-оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Заключении.

8. Заключения о стоимости, содержащиеся в Заключении, относятся к оцениваемому объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Заключении.

9. Все расчёты в данном заключении составлены на основании терминов применяемых в методологии оценочной деятельности, но данное заключение не является Отчётом об оценке, а только экспертным мнением специалиста в силу того, что расчёты Специалиста-оценщика (для аналогичных объектов) и рассуждения велись по основным ценообразующим факторам анализа продаж на дату исследования.

10. Полученная величина рыночной стоимости может в дальнейшем использоваться Заказчиком только с целью, определенной в договоре об определении рыночной стоимости объекта оценки и настоящем заключении специалиста-оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

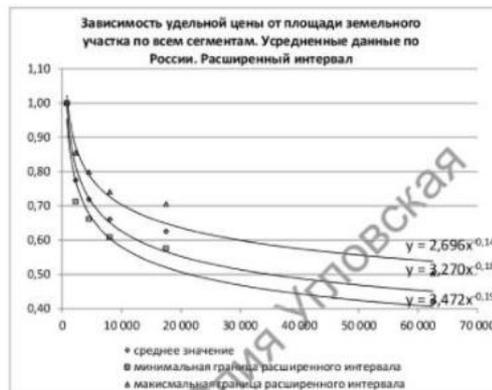


Рис. 16

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв м (7,75 соток)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек**

Таблица 84

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	объект-аналог						
	под офисно-торговую застройку	под промышленную застройку	под ИЖС	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения	
под офисно-торговую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73	4,24	5,32	
под промышленную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64	
под ИЖС	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51	
под ЛПХ	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43	
СНТ, дачи	0,24	0,48	0,83	0,88	1,00	1,26	
с/х назначения	0,19	0,38	0,66	0,70	0,80	1,00	

**Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- местоположение земельного участка;
- возможности использования участка в соответствии с различными назначениями;
- особенности рельефа;
- возможность подключения коммуникаций.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек**

Таблица 55

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

**Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- расстояние от точки подключения к коммуникациям до земельного участка;
- сложность подведения коммуникаций;
- важность и значимость наличия коммуникаций для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние наличия коммуникаций на спрос на земельные участки данного типа;
- характеристики и состояние инженерных коммуникаций.

Матрица коэффициентов:  
Таблица 2.4.1.2.

Объект оценки	Аналог			
	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Земли населенных пунктов	1	1,965	1,163	1,299
Земли сельскохозяйственного назначения	0,509	1	0,592	0,661
Земли промышленности и иного специального назначения	0,800	1,090	1	1,117
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,770	1,513	0,895	1

**Пояснения по применению**

Например, если мы берем для расчета стоимости участка из категории земель населенных пунктов производственного назначения, участок из категории земель промышленности и иного специального назначения, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога из категории земель промышленности и иного специального назначения, умножив стоимость участка на повышающий корректирующий коэффициент 1,163.

$$C_{T_{3y}}(земл) = C_{T_{3y}}(земл) * 1,163$$

где  $C_{T_{3y}}(земл)$  — стоимость ЗУ (категория земель населенных пунктов производственного назначения)

$C_{T_{3y}}(земл)$  — стоимость сопоставимого ЗУ (категория земель промышленности и иного специального назначения)

1,163 — корректирующий коэффициент для перехода от одной группы земель к другой для переходов от более дорогой группы земель к более дешевой, будет вычитать следующий образец:

$$C_{T_{3y}}(земл) = C_{T_{3y}}(земл) * (1/1,163) = C_{T_{3y}}(земл) * 0,860$$

По другим группам сопоставимых земель, приведенных в таблице, необходимо поступать аналогичным образом.

Внесение корректировки на отличие земель различной категории допускается только для земельных участков аналогичного функционального назначения. Например, земельные участки придорожного сервиса (мотели, кафе и пр.) относящиеся к землям промышленности допустимо сравнивать с землями населенных пунктов, относящихся к 3,6 ВРИ и т. д.

Выпуск № 1  
Итоги 2017 года  
(по состоянию на 2017 год)

Совет экспертов  
рынка недвижимости

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Омского  
регионального отделения  
Российского общества оценщиков

О.А. Амелин

ОМСКАЯ  
КОЛЛЕГИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

«УТВЕРЖДАЮ»

Президент  
Некоммерческого партнерства  
«Омская коллегия оценщиков»

П. Н. Кручинин

**Рекомендации для профессиональных участников  
Омского регионального рынка недвижимости  
по оценке земельных участков  
Территориально-экономическое зонирование  
города Омска**

г. Омск

644007, Россия, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 80, оф. 608  
 pr\_omsk55@mail.ru | www.omsk55.ru

1 квартал 2021 г.



## Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска за 1 квартал 2021 г.



На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка жилой недвижимости в г. Омск, данные приведены в таблице: Скидка на цену предложения рынка жилой недвижимости (среднее значение)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки (%)	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	9,4	6,2
Торговые помещения	9,35	5,85
Производственно-складские помещения	14,35	12,25

Скидка на цену предложения для земельных участков

Тип объекта	Величина торгования (%)			Корректирующий коэффициент	
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение	Среднее значение	Среднее значение
Сельскохозяйственное использование	-9,0	-30,3	-19,7	0,80	0,83
Садничество и огородничество, малозагнанная жилая застройка	-4,9	-19,9	-12,4	0,88	0,89
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-5,1	-16,5	-10,8	0,88	0,84
Промышленничество	-5,2	-19,7	-12,5	0,84	0,83
Промышленная деятельность	-6,1	-23,6	-15,9	0,84	0,83
Транспорт	-6,0	-27,6	-16,8	0,83	0,83

### КОРРЕКТИРОВКА НА КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднорочные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год. Были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для жилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Сибирский региональный центр ценообразования в строительстве». Развернутое описание и состав отделочных работ для каждого из пяти уровней отделки приведены в Приложении.

Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества для торгово-офисных помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку (тыс. руб./кв. м)		Средние расчетные затраты на отделку (тыс. руб./кв. м)
	Мин. значение	Макс. значение	
Без отделки (пробуете отделка)	0,0	0,0	0,0
Удовлетворительная отделка (эконом)	1,9—4,1	3,0	3,0
Хорошая отделка (стандарт)	4,1—7,1	5,6	5,6
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	7,3—11,3	9,3	9,3
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,00	от 11,00	от 11,00

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом



земель сельскохозяйственного назначения произошло существенное расширение диапазона цен по верхней границе. При этом, традиционно сохраняется специфическая особенность рынка земель сельскохозяйственного назначения, заключающаяся в очень значительной разнице между наименьшими и наибольшими ценами предложения. По итогам 1 квартала 2021 года данный «разрыв» составил около более чем 4 000-кратную разницу. Это обусловлено тем, что ценообразование в этом сегменте связано, в первую очередь, с удаленностью объектов от областного центра, существенными различиями в площади самих земельных участков, а также, что немаловажно, потенциальной возможностью перевода в другую группу видов разрешенного использования (в первую очередь, индивидуальное жилищное строительство).

В период 1-го квартала 2021 года медиана (среднее значение базы цен) относительно предыдущего квартала сохранилась без изменений и составила 161 290 руб./га.

Мода (наиболее часто встречающееся значение) средних цен в сегменте продажи земель сельхоз. назначения за рассматриваемый период в очередной раз осталась без изменений в номинальном значении 2 000 000 руб./га. Доля объектов с такой ценой предложения руб./га в базе данных составила около 10 %.

Таблица № 18. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q1/2021

Число объектов (шт.)	Суммарная площадь (га)	Суммарная стоимость (млн руб.)	Минимальная цена продаж (руб./га)	Максимальная цена продаж (руб./га)
49	2 038,7	294,8	1 280	6 000 000

Таблица № 18.1. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

Коллекция экспонированных участков, N (шт.)	Суммарная площадь, Land area (тыс. кв. м)	Суммарная стоимость, I value (млн руб.)	Минимальная цена предложения, min price (руб./га)	Максимальная цена предложения, max price (руб./га)
Q1/20	41 (+24,24 %)	2 182 (+33,61 %)	254,5 (+38,09 %)	909 (-42,08 %)
Q2/20	42 (+24,44 %)	1 596 (-26,18 %)	258,9 (+1,73 %)	1 570 (+72,65 %)
Q3/20	46 (+9,52 %)	2 454 (+53,79 %)	263,4 (+1,72 %)	1 000 (-36,29 %)
Q4/20	43 (+6,52 %)	1 882 (-23,31 %)	297,9 (+13,10 %)	1 470 (+46,98 %)
Q1/21	49 (+13,95 %)	2 039 (+8,31 %)	294,8 (-1,02 %)	1 280 (-12,91 %)

Таблица № 19. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения (руб./га)

Средняя цена	Средневзвешенная цена	Мода	Удельная цена	Медиана	Удельная цена
Q1/20	524 235 (+18,00 %)	117 740 (+3,35 %)	100 000 (+100,00 %)	113 462 (+7,27 %)	
Q2/20	513 171 (-2,11 %)	162 241 (+37,80 %)	2 000 000 (+1900 %)	120 000 (+5,76 %)	
Q3/20	408 699 (-20,36 %)	107 310 (-33,86 %)	2 000 000 (0,00 %)	111 500 (-6,25 %)	
Q4/20	502 957 (+23,06 %)	158 252 (+47,48 %)	2 000 000 (0,00 %)	161 290 (+43,37 %)	
Q1/21	630 514 (+25,36 %)	144 628 (-8,61 %)	2 000 000 (0,00 %)	161 290 (0,00 %)	

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

## 5.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

В 1-ом квартале 2021 года на рынке земель сельскохозяйственного назначения Омской области предлагалось 49 объектов суммарной площадью 2 038,7 Га, на общую сумму 294,8 млн руб. В рассматриваемый период на фоне незначительного увеличения количества выставленных на продажу земельных участков (+14,0 %), объем их площадей также продемонстрировал рост (+9,3 %). Процессы увеличения объема рынка земель сельскохозяйственного назначения в рассматриваемый период соответствуют сезонности данного сегмента рынка (предвесенний и весенний периоды) и могут объясняться некоторым превышением предложения над спросом.

В 1-ом квартале 2021 года динамика средней цены по сравнению с предыдущим кварталом обозначилась выражено положительным трендом (+23,4 %), сопоставимым с уровнем роста в предыдущем квартале. В целом, необходимо отметить, что по сравнению с аналогичным кварталом 2020 года средняя цена на сельхоз. земли оказалась выше на 20,2 %, составив в номинальном значении 630 514 руб./га. Средневзвешенная цена относительно аналогичного квартала прошлого года так же продемонстрировала выраженный рост до 144 628 руб./га.

В течение 1-го квартала 2021 года нижняя граница диапазона цен предложения 1 Га земельных участков сельскохозяйственного назначения снизилась 12,9 % до номинального значения 1 280 руб./га. Верхняя граница цен предложения за рассматриваемый период в отличие от предыдущего квартала очень значительно увеличилась (почти в три раза), номинально составив 6 000 000 руб./га. Таким образом, по итогам первого квартала рассматриваемого года на рынке

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

КОПИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ АНАЛОГОВ (СО СВЕДЕНИЯМИ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ ИЗ РОСРЕЕСТРА)

Публичная кадастровая карта x Участок 11 га (СНТ, ДНП) на пр. x

avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_ga\_snt\_dnp\_2199721714

Для бизнеса Магазины Помощь

Мои объявления Юлия - Разместить объявление

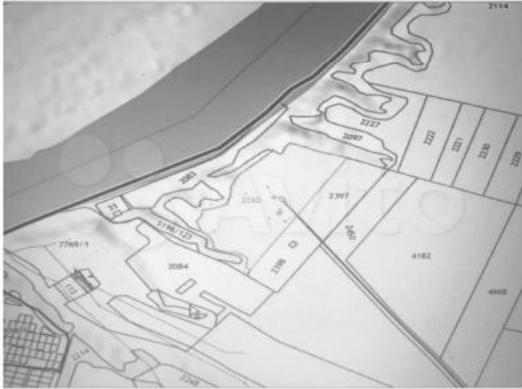
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Омск Район / Направление Найти

Красноярск - Купить - Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

### Участок 11 га (СНТ, ДНП) 2 207 660 ₺

Добавить в избранное Добавить заметку 21 июня в 12:27



8 934 334-17-97

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Частное лицо  
Агентство  
На Avito с мая 2010

Контактное лицо  
Алексей

№ 2199721714, 120 (+13)

Сообщения

Площадь: 1100 сот. Расстояние до центра города: 3 км 2 207 660 ₺

Омская область, Омский р-н, с. Красноярка, ул. Карла Маркса, 177/1  
Красноярский тракт, 3 км Показать карту

Земельный участок с/х назначения (дачное строительство) площадью 110383 м2.  
Кадастровый номер 55:20:090501:2262.

8 934 334-17-97

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Частное лицо  
Агентство  
На Avito с мая 2010

Пожаловаться

Публичная кадастровая карта x Купить земельный участок в О. x Объявление №93252133 - прощ. x

rosreestr.ru/#search/55.35014095298425.73.18845977985957/16/?q=%E2%9B%B5&text=%5B%5A20%5A090501%5A2262%5D&opened=%5B%5A20%5A090501%5A2262

Участки 55:20:090501:2262

### Земельный участок 55:20:090501:2262

Омская область, Омский район, Красноярское сельское поселение

дачное строительство

План ЗУ -> План КК -> Создать участок ИС ->

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:2262
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, Омский район, Красноярское сельское поселение
Площадь уточненная:	110 073 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	-
по документу:	дачное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	22.03.2010
Дата внесения изменений:	15.01.2021
Кадастровая стоимость:	7 901 039,94 руб.
Дата определения:	01.01.2020



300 м

Гео © Росреестр 2010-2021 | Esri, Intelmap, NASA, NOAA, USGS | © Ущелье OpenStreetMap | Мобил

Публичная кадастровая карта | Участок 11 га (ИЖТ, ДНП) на пл. | Объявление №9251725 - прощ...

omsk.mls.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-49251725/

МАСН Продажа Аренда Новостройки Цены Ризиторы Статьи

0 0 Добавить объявление Войти



Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление № 9251725

**Земельный участок, 1022 сот.** **1 800 000 ₽**

р-н. Омский, с. Красноярка, Красноярка 1 761 ₽ за сот.

Следить за ценой

Михайлов Евгений Николаевич  
Агентство недвижимости МЕТРЫ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

+7 (901) 108-29-61

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	1022 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано

Земельный участок, 1022 сот. 1 800 000 ₽

р-н. Омский, с. Красноярка, Красноярка

Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Участок 10,22 га., земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 55:20:090501:6581. Участок обрабатывается. Засеивается зерновыми культурами. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км.; пгт Крутая Горка 2,2 км.; санаторий Колос 3,8 км.

Объявление №9251725

Просмотров 87, за сегодня 4  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 25.03.2021  
Обновлено 14.07.2021

Спецпредложения от застройщиков

Коттеджные посёлки



Публичная кадастровая карта | Купить земельный участок в Омске | Объявление №9251725 - прощ...

pkk.gosvedr.ru/#search/55.34645366790627.73.207E3124157938/17/@5=3tqrj8?text=55%3A20%3A090501%3A6581&type=1&opened=55%3A20%3A090501%3A6581

Участки 55:20:090501:6581

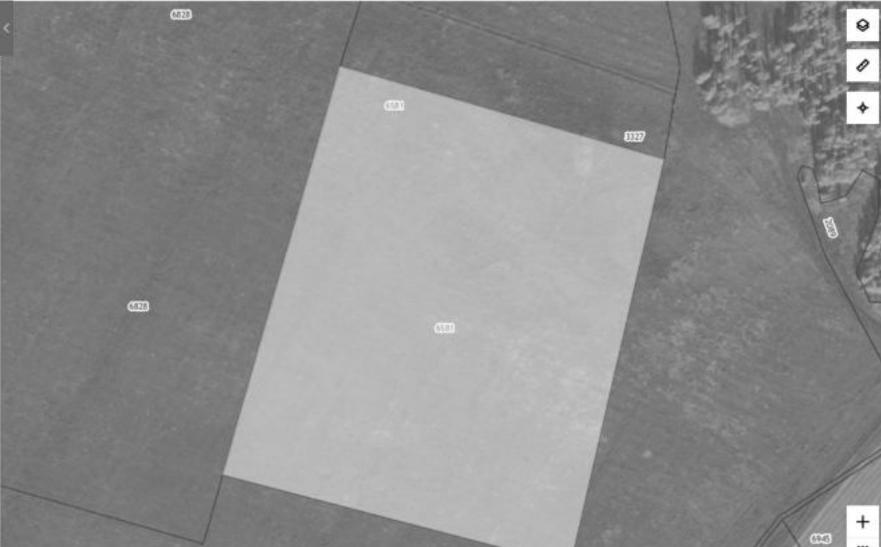
**Земельный участок 55:20:090501:6581**

Омская область, р-н Омский, д. Нижняя Ильинка

Для ведения сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План ЮИ → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:6581
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, р-н Омский, д. Нижняя Ильинка
Площадь уточненная:	102 170 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
форма собственности:	Частная собственность



Публичная кадастровая карта | Купить земельный участок в Омске | Объявление №9252133 - прощ...

omsk.mln.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-s-krasnoyarka-krasnoyarka-49252133/



Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №9252133

**Земельный участок, 1531 сот.** **2 600 000 ₽**

р-н Омский, с. Красноярка, Красноярка

1 698 ₽ за сот.

Следить за ценой

**Михайлов Евгений Николаевич**  
Агентство недвижимости МЕТРИ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

**+7 (901) 108-29-61**

НАПИСАТЬ

Объявление №9252133

**Параметры дома/участка**

Площадь участка	1531 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет

Земельный участок, 1531 сот. **2 600 000 ₽**

р-н Омский, с. Красноярка, Красноярка

Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

**Дополнительные характеристики**

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

**Описание**

Участок 15,3 га., земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 55:20:090501:6528. Участок обрабатывается. Засеивается зерновыми культурами. Расстояние до: р. Иртыш 1,3 км.; пгт Крутая Горка 2,2 км.; санаторий Колос 3,8 км. Возможна продажа с соседним участком с кадастровым номером 55:20:090501:6581.

Объявление №9252133

Просмотров 65, за сегодня 1  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 26.03.2021  
Обновлено 14.07.2021

Спецпредложения от застройщиков

Коттеджные посёлки



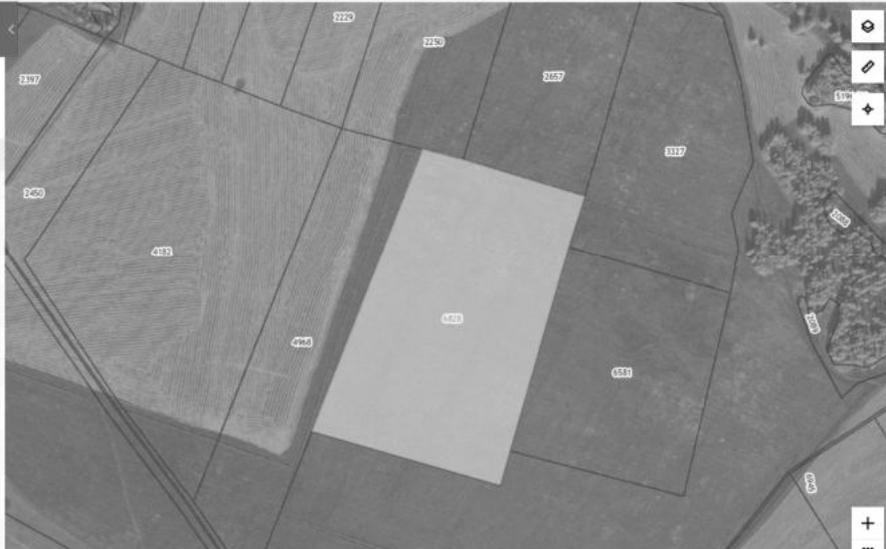
Участки | 55:20:090501:6828

**Земельный участок 55:20:090501:6828**

Омская область, р-н Омский, Красноярское с/п  
под ведение сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:6828
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, р-н Омский, Красноярское с/п
Площадь учтенная:	153 091 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	под ведение сельскохозяйственного производства
форма собственности:	Частная собственность



Публичная кадастровая карта | Объявление №9246963 - прощ...

omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-d-nizhnaya-ilkka-ul-zelenaya-id5246963/

**МЛСН** Продажа | Аренда | Новостройки | Цены | Ризиторы | Статьи

0 | Добавить объявление | Войти



Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №9246963

**Земельный участок, 22 сот.**  
р-н. Омский, д. Нижняя Ильинка, ул. Зеленая

**220 000 ₺**  
10 000 ₺ за сот.  
Следить за ценой

**Дмитрий**  
Агентство СПЕЦИАЛИСТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются  
**+7 (902) 460-61-14**

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	22 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано

Земельный участок, 22 сот. 220 000 ₺

р-н. Омский, д. Нижняя Ильинка, ул. Зеленая

Площадь участка	22 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	есть
Вид отопления	не указано	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Участок под ИЖС на первой линии от Иртыша. Кадастровый номер 55:20:090501:3029. Рядом проходят коммуникации: вода, электричество, канализация, газ. Земельный участок расположен за поселком Нижняя Ильинка.

Объявление №9246963

Просмотров 149, за сегодня 1  
Добавлено в избранное 1  
Добавлено 03.03.2021  
Обновлено 12.07.2021

Спецпредложения от застройщиков

Коттеджные посёлки



Участки | 55:20:090501:3029

**Земельный участок 55:20:090501:3029**  
Омская область, р-н Омский, д. Нижняя Ильинка, ул. Зеленая, д. 115  
Для размещения домов индивидуальной жилой застройки  
План ЗУ → План КВ → Создать участок ИЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:3029
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, р-н Омский, д. Нижняя Ильинка, ул. Зеленая, д. 115
Площадь уточненная:	2 277 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документам:	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности:	Частная собственность



Публичная кадастровая карта | Объявление №9212894 - про... | omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-mkr-krutaya-gorka-ul-40-let-pobedy-id9212894/

**МАСН** Продажа | Аренда | Новостройки | Цены | Ризиторы | Статьи



Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Октябрьский / Земельные участки / Объявление № 9212894

**Земельный участок, 10 сот.**  
ул. 40 лет Победы

**100 000 ₺**  
10 000 ₺ за сот.  
Следить за ценой

**Титов Роман Константинович**  
Агентство недвижимости ГРИН ХАУЗ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются  
+7 (986) 800-56-65  
+7 (986) 800-51-83

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	10 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано

Публичная кадастровая карта | Объявление №9212894 - про... | omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-mkr-krutaya-gorka-ul-40-let-pobedy-id9212894/

Параметры дома/участка

Площадь участка	10 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Предлагаем Вашему вниманию земельный участок в мкр. Крутая горка вблизи р. Иртыш, коммуникации проходят по улице. Для частного, дома, дачи, для дома выходного дня. Кадастровый номер 55:20:090501:4916.

Объявление №9212894

Просмотров 523, за сегодня 2  
Добавлено в избранное 9  
Добавлено 26.09.2020  
Обновлено 15.07.2021

Спецпредложения от застройщиков

Коттеджные посёлки

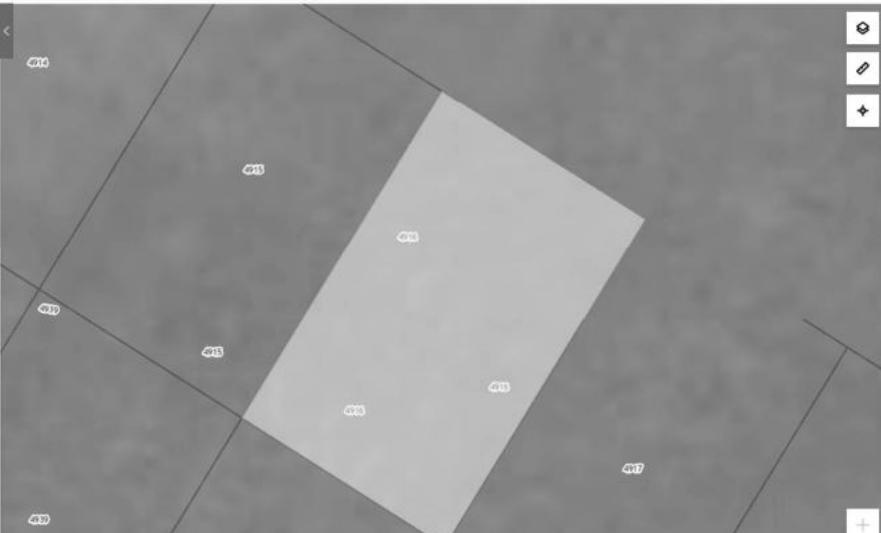
Публичная кадастровая карта | Объявление №9212894 - про... | pkk.rosreestr.ru/#/search/55.30457254111785.73.2513164875743/20/#/5c3b0c9b7e01=55%3A20%3A090501%3A4916&type=1&name=tab&index=tab&opened=55%3A20%3A090501%3A4916

Участки | 55:20:090501:4916

**Земельный участок 55:20:090501:4916**  
Омская область, г Омск, Октябрьский АО, мкр Крутая Горка, ул 40 лет Победы, д 4  
индивидуальные жилые дома  
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ИЖС →

**Информация** | Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:090501:4916
Кадастровый квартал:	55:20:090501
Адрес:	Омская область, г Омск, Октябрьский АО, мкр Крутая Горка, ул 40 лет Победы, д 4
Площадь уточненная:	1 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документам:	индивидуальные жилые дома
Форма собственности:	Частная собственность



Публичная кадастровая карта | Участок 17 сот. (ИЖС) на прощ...

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot\_izhc\_1466677302

Для бизнеса Магазины Помощь

Мои объявления Юлия

Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Омск Район / Направление Найти

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

### Участок 17 сот. (ИЖС)

150 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 17 июня в 17:57



8 934 335-02-13

Написать сообщение

Ирина Александровна  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2012

№ 1466677302, 3429 (+9)

Сообщения

Площадь: 17 сот.

Омская область, Омск, микрорайон Крутая Горка  
р-н Октябрьский

150 000 руб.

На продаже земельный участок 15 соток в посёлке Нижняя Ильинка Омского района. Покупали для строительства дома. Участок в собственности плюс 2 сотки в аренде. Экологически чистый район, свежий воздух, на берегу Иртыша. Рядом лес, грибы и ягоды. Участок в середине поселка по улице Средняя №33 под индивидуальное жилищное строительство. Все коммуникации рядом: электричество, водопровод, газ с возможностью подключения. Рядом все застроено. Удаленность от города 40 км.

Рядом находится мкр. Крутая Горка (Октябрьский АО г.Омска), где расположены почта, поликлиника, школа, детский сад, магазины, отделения Сбербанка, ВТБ-24, Совкомбанка, банкоматы. Проводим межевание, скоро получим результат. Торг

8 934 335-02-13

Написать сообщение

Ирина Александровна  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2012

№ 1466677302, 3429 (+9)

Пожаловаться

#### Похожие объявления

 Участок 10 сот. (ИЖС) 110 000 ₽ Омск, р-н Октябрьский	 Участок 11,00 га (ИЖС) 3 350 000 ₽ Омск, р-н Октябрьский	 Участок 13 сот. (ИЖС) 85 000 ₽ д. Зеленова
--	---	---

Сообщения

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**Срок действия Договора страхования:**  
 Договор страхования вступает в силу с «23» февраля 2021г. и действует до «22» февраля 2022г. включительно.  
 Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
 Случай признается страховым при условии, что:  
 - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
 Директор Омского филиала АО «АльфаСтрахование»  
 М.Ю. Коновалова  
 М.П. Доверенность от 09.10.2019г.  
 Место и дата выдачи копии: г. Омск, 23.02.2021г.

**Страхователь:**  
 Ю.Ш. Углова

Полис № 5891R/776/00008/21

115152, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
 № 5891R/776/00008/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5891R/776/00008/21 (далее Договор страхования, неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Углова Юлия Шаукатовна  
**Адрес регистрации:** 644046, г. Омск, 16 Военный городок, д. 408 кв. 49  
**ИНН** 550107096861

**Объект страхования:**  
 А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
 Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**  
 с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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 является оценщик на момент причинения ущерба.  
 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 договору страхования, при условии что:  
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 1 000 000,00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.  
**Лимит ответственности на один страховой случай:** 1 000 000,00 (Один миллион) рублей

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

Страховщик: М.П. Доверенность от 09.10.2019г.  
 М.Ю. Коновалова  
 Место и дата выдачи копии: г. Омск, 23.02.2021г.

Страхователь: Ю.Ш. Углова  
 Место и дата выдачи копии: г. Омск, 23.02.2021г.

Полис № 5891R/776/00008/21

115152, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 5809R/776/00025/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 5809R/776/00025/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2016, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Сибирский центр судебной экспертизы и оценки «Профиль»  
**Местонахождение:** 644024, г. Омск, ул. Пушкина, д.39, офис 5  
ИНН 5503242301

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

**Страховой случай:**  
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- 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 Договору страхования при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей  
**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Страховщик:   
Полис № 5809R/776/00025/21  
Страхователь: 

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям,** произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена  
**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «16» мая 2021г. и действует до «15» мая 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; в период срока страхования и/или в течение ретроактивного периода.

**Страховщик:** Директор Омского филиала АО «АльфаСтрахование»  
  
**М.Ю. Коновалова**  
М.П. Доверенность № 5278/19 от 09.10.2019г.

**Страхователь:** Директор ООО «Сибирский центр судебной экспертизы и оценки «Профиль»  
  
**М.Ю.Ш. Угловская**  
М.П. Место и дата выдачи доверенности: г. Омск, 16.05.2021г.

Полис № 5809R/776/00025/21  
115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б 2 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
8-800-511-21-78, 8 (495) 965-11-00, www.soyuz-ao.ru, 60953@soyuz-ao.ru  
201003, г. Москва, ул. Поварова, дом 33, помеш. 10

**Выписка**

**из реестра членом саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членом саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Угловской Юлии Шаукаговны  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Угловская Юлия Шаукаговна  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 15.03.2011 г. за регистрационным № 943 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 003664-2 от 14.02.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», № 003663-1 от 14.02.2018 по направлению «Оценка недвижимост», № 012644-3 от 25.05.2018 по направлению «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» мая 2021г.

Дата составления выписки «21» мая 2021г.

Специалист отдела ведения реестра  
Ассоциации СРО «СОЮЗ»



Л.И. В.Г.

М.П.



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Угловская Юлия Шаукаговна

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0884

Дата выдачи 22 июля 2020 г.



Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»

И.П. Зык



**АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»)**

Иск. № 94 от 14.06.2020 г.

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

**об изменении наименования**

Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (ИНН 4205113531), уведомляет Вас об изменении наименования.

С 22.06.2020 г. Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» переименована в Ассоциацию Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»).

Данные изменения в наименовании юридического лица зарегистрированы в установленном законом порядке в Главном Управлении Министерства Юстиции Российской Федерации.

В связи с изменением наименования организации изменены печать, штампы и фирменный бланк СРО «СОЮЗ». Другие реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, место нахождения организации, банковские реквизиты (за исключением наименования) остались без изменения.

**Наши реквизиты:**

Полное наименование	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Сокращенное наименование	СРО «СОЮЗ»
Фактический адрес	105064, г.Москва, ул.Садовая-Черногрязская, д.13/3, корпус 1, офис 6
ОГРН	1064200005198
Расчетный счет -№	40703810600050000780
Корреспондентский счет-№	30101810445250000360
Наименование и адрес обслуживающего банка	Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"
Код БИК	044525360
ОКОГУ	49013
ОКТМО	45375000
ОКВЭД	73.20

Генеральный директор  
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

И.П.Зык



**Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8 (800) 511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.aso.org.ru, info@aso.org.ru  
101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10

«18» 03 2021 г. № 70

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

**об изменении юридического адреса**

Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (ИНН 4205113531), уведомляет Вас об изменении юридического адреса.

С 03.03.2021г. Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» находится по адресу 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10.

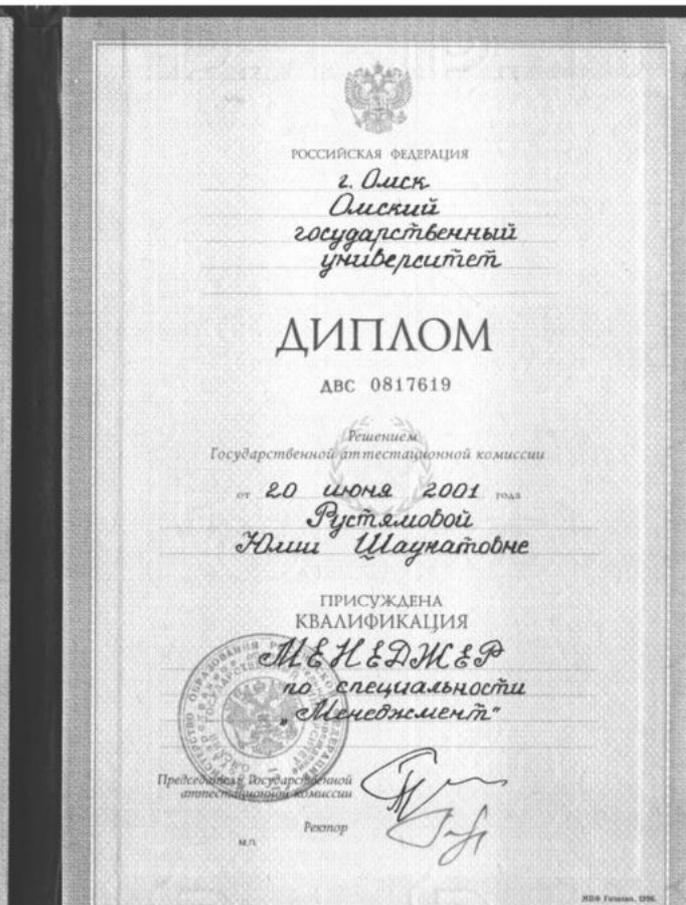
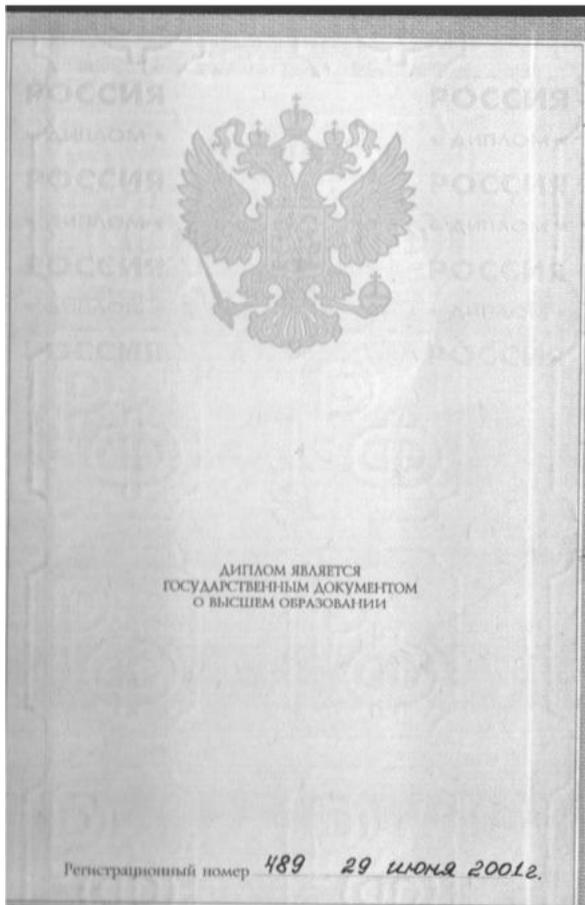
Данное изменение юридического адреса юридического лица зарегистрировано в установленном законом порядке в Главном Управлении Министерства Юстиции Российской Федерации.

Для более подробной информации о расположении офиса обращайтесь по телефону:

+7 (495) 969-13-00 или  
8 (800) 511-25-78

Генеральный директор  
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

И.П.Зык



<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>г. Омск Омский государственный университет</p> <p><b>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ</b></p> <p>ДВС № 0817619</p> <p>489 (регистрационный номер)</p> <p>29 июня 2001 года (дата выдачи)</p> <p>Решением Государственной аттестационной комиссии</p> <p>от 20 июня 2001 года</p> <p>присуждена</p> <p>КВАЛИФИКАЦИЯ <b>МЕНЕДЖЕР</b></p> <p>Ректор Декан Секретарь</p>	<p>Фамилия, имя, отчество <b>Рустемова Юлия Шукатовна</b></p> <p>Дата рождения <b>12 сентября 1977 года</b></p> <p>Предупреждающий документ об образовании Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 1994 году</p> <p>Вступительные испытания Поступила(а) в <b>1996 году в Омский государственный университет (очная форма)</b></p> <p>Завершил(а) обучение в <b>2001 году в Омском государственном университете (очная форма)</b></p> <p>Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b></p> <p>Направление/специальность <b>МЕНЕДЖМЕНТ</b></p> <p>Специализация <b>—</b></p> <p>Курсовые работы: 1. история экономики, хорошо 2. проблемы экономического роста, отлично 3. менеджмент, отлично 4. финансовый менеджмент, отлично 5. по специализации, отлично</p> <p>Примеры: 1. управленческая, 5 недель, хорошо 2. организационно-управленческая, 7 недель, отлично 3. преддипломная, 12 недель, отлично</p> <p>Исходные государственные экзамены: 1. экономическая теория, хорошо 2. менеджмент, отлично</p> <p>Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему «Государственная промышленная политика как определяющий фактор развития промышленного предприятия», 8 недель, отлично</p> <p>Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.</p> <p>Приложение к диплому</p>
---	---



Приложение к диплому № ПП № 548206

Фамилия, имя, отчество  
Юльи Шаукатовна

имеет документ об образовании диплом об окончании образования Омского государственного университета, ЯИС 0817619, 2001 г.  
 С 24 сентября 2003 г. по 15 мая 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Сибирском государственном университете путей сообщения

по программе «Оценочная деятельность, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_

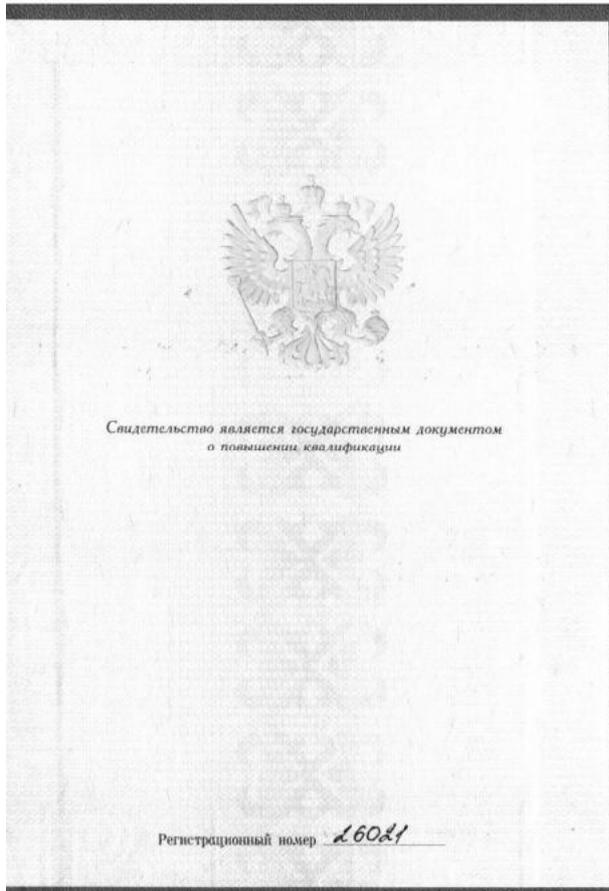
защитил(а) аттестационную работу на тему «Определение рыночной стоимости предприятия ОАО «Омскпроект»»

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Привлечение инвестиций: формирование, источники и системы собственности	28	Зачтено
2	Микро- и макроэкономические основы рыночного выбора/образования	28	Оценочно
3	Бухгалтерский учет и аудит	36	Оценочно
4	Экономический анализ	28	Зачтено
5	Налоги и налогообложение	28	Зачтено
6	Инвентаризация	16	Зачтено
7	Математические методы в оценке	28	Оценочно
8	Основы системы собственности предприятия	28	Зачтено
9	Основы оценки стоимости недвижимости	28	Зачтено
10	Основы оценки машин, оборудования и имущественных средств	28	Зачтено
11	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	28	Оценочно
12	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	28	Зачтено
13	Занятость населения и спрос/предложение	28	Зачтено
14	Практика оценки недвижимости	32	Зачтено
15	Курсовая работа	28	Зачтено
16	Основы оценки земли	28	Зачтено
17	Централизация и децентрализация в административной и производственной сферах	28	Зачтено
18	Практика оценки стоимости машин, оборудования и мебели	42	Оценочно
19	Курсовая работа	28	Зачтено
20	Основы оценки транспортных средств	28	Зачтено
21	Интеллектуальная собственность как особый объект собственности (интеллектуальная собственность)	18	Зачтено
22	Информационные системы/технологии	32	Зачтено
23	«Информационные системы/технологии»	22	Зачтено
24	Практика оценки стоимости нематериальных активов	22	Оценочно
25	Курсовая работа	28	Зачтено
26	Практика оценки стоимости нематериальных активов в особых условиях	22	Зачтено
27	Основы оценки стоимости нематериальных активов	28	Оценочно
28	Курсовая работа	28	Зачтено
29	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	32	Оценочно
30	Система оценки стоимости кредитно-финансовых институтов	4	Оценочно
31	Государственный квалификационный экзамен	28	Оценочно
32	Преддипломная практика	28	Оценочно
33	Аналитическая работа	20	Оценочно

Всего: 938 часов

Директор (директор) \_\_\_\_\_  
 Секретарь \_\_\_\_\_



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Человековой Юлии Шаукатовне  
в том, что он(а) с 14 мая 2008 г. по 29 июня 2008 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Сибирском государственном университете путей сообщения  
по программе «Специальная деятельность»  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

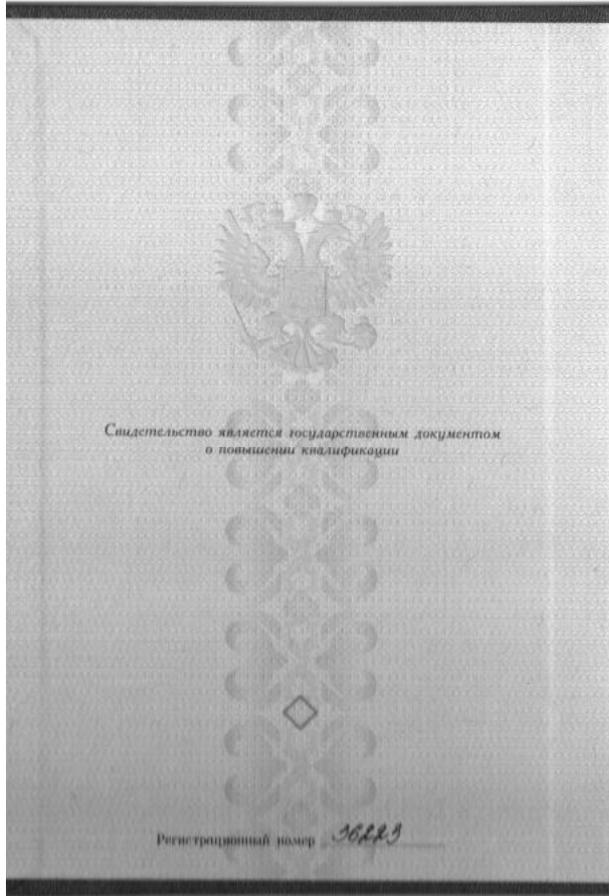
Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Факультативные дисциплины</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>5(отлично)</u>

Прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_  
выполнил(а) итоговую работу на тему \_\_\_\_\_

Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь С.В. Савельев

Город Новосибирск Год 2008

МФБ Томск, 1536.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Человековой Юлии Шаукатовне  
в том, что он(а) с 24 января 2011 г. по 31 января 2011 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Сибирском государственном университете путей сообщения  
по программе «Специальная деятельность»  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Факультативные дисциплины</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>5(отлично)</u>

Прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_  
выполнил(а) итоговую работу на тему \_\_\_\_\_

Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь С.В. Савельев

Город Новосибирск Год 2011

МФБ Томск, 1536.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ "СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АВТОМОБИЛЬНО-ДОРОЖНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (СИБАДИ)"

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

552404048799

Документ о квалификации

Регистрационный номер

13/906ПП

Город

Омск

Дата выдачи

18.11.2017

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Угловская**

**Юлия Шаукатовна**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (ин)

**Институте дополнительного образования  
ФГБОУ ВО "СИБАДИ"**

Решением от

18.11.2017 протокол 21

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**"Технология, организация и экономика  
строительства" по программе "Промышленное и  
гражданское строительство"**



Протокол  
Решения  
Секретари

В.Я. Назаров  
А.П. Жигалов  
Н.А. Жолудова

Приложение к диплому № 552404048799

Фамилия, имя, отчество **Угловская**  
**Юлия Шаукатовна**

имеет документ об образовании **диплом**  
(высшем, среднем профессиональном)  
о высшем образовании

С **20** октября **2016** г. по **18** ноября **2017** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **федеральном**  
государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования  
(наименование образовательного учреждения (подразделения))

**«Сибирский государственный автомобильно-дорожный университет (СибАДИ)»**  
договорного профессионального образования)

по программе **«Промышленное и гражданское строительство»**  
(наименование программы)

сфере деятельности **«Технология, организация и экономика строительства»**  
дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) **не предусмотрена**  
(наименование предприятия)

защитил(а) аттестационную работу на тему \_\_\_\_\_  
(актуальность темы)

**«Строительство здания лица в г. Томске»**

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество часов	Оценка
1.	Архитектура зданий и сооружений	128	отлично
2.	Курсовой проект		отлично
3.	Современные строительные материалы	32	зачтено
4.	Строительные железобетонные конструкции	64	зачтено
5.	Курсовая работа	64	отлично
6.	Металлические конструкции	64	зачтено
7.	Технология строительных процессов	64	зачтено
8.	Курсовой проект	64	отлично
9.	Технология возведения зданий	64	отлично
10.	Физика ограждающих конструкций и инженерные системы	96	зачтено
11.	Современные технологии строительства	64	зачтено
12.	Современные технологии ремонтно-строительных работ	64	зачтено
13.	Организация строительства	64	отлично
14.	Курсовая работа	64	отлично
15.	Планирование и управление строительством	64	отлично
16.	Основания и фундаменты	64	отлично
17.	Курсовая работа	64	отлично
18.	Инженерное обеспечение строительства	64	зачтено
19.	Обследование, испытание и оценка несущих конструкций зданий	64	зачтено
20.	Экономика строительства	32	зачтено
21.	Правовое регулирование строительной деятельности	32	зачтено
22.	Выпускная квалификационная работа		отлично

Всего: 1024



А.П. Жигалов  
Н.А. Жолудова

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012644-3

« 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Угловской Юлии Шаукатовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » мая 20 21 г.

АО «СпецИн», Москва, 2018 г. -б- Лицензия № 05-95-98-053 ФНСПР. Т3 № 160. Тел. (495) 726-47-42, www.spoin.ru

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003664-2

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Угловской Юлии Шаукатовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 14 » февраля 20 21 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003663-1

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Угловской Юлии Шаукатовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 14 » февраля 20 21 г.

АО «СДС» - Москва, 2017 г. - вкл. Лицензия № 09-05-09/000 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.sdsl.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019900-2

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Угловской Юлии Шаукатовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 2024 г.

АО «СПУИДН» - Москва, 2022 г. - № 13 № 877

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019899-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Угловской Юлии Шаукатовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20<sup>21</sup> г. № 201

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20<sup>24</sup> г.

АО «СПИДОН», Москва, 2521 г., 4-й этаж 484