

Address: 408 office, 38 building,
30 let pobedi ulitsa, Tyumen,
625007, Russia
ITS/IEC: 7203375720/720301001
PSRN: 1167232058322
Ch. acc: 40702810170010038144
Corr. acc: 30101810645250000092
OJSC CB "Modulbank"
BIC: 044525092
E-mail: sep-ocenka@mail.ru
Telephone number: 8 (3452) 601-721

UNION
OF EXPERTIZE
AND LEGAL



СОЮЗ
ЭКСПЕРТИЗЫ
И ПРАВА

Адрес: 625007, Россия, г. Тюмень,
улица 30 лет победы,
дом 38, офис 408
ИНН/КПП: 7203375720/720301001
ОГРН: 1167232058322
Расч. счет: 40702810170010038144
Кор. счет: 30101810645250000092
АО КБ "Модульбанк"
БИК: 044525092
Эл. почта: sep-ocenka@mail.ru
Телефон: 8 (3452) 601-721

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «Союз Экспертизы и Права»


А. М. Доронин

09.07.2024 г.

Отчет № 473-Д-24

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества -
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для ведения личного
подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта:**

**Местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок
находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от
ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н
Нижнетавдинский**

Заказчик:	Арбитражный управляющий Панькив Артур Ростиславович
Собственник:	Дегтярева Татьяна Алексеевна
Дата оценки:	08.07.2024 г.
Срок проведения оценки:	08.07.2024 г. - 09.07.2024 г.
Дата составления отчета:	09.07.2024 г.

Тюмень, 2024

09.07.2024 г.

Арбитражному управляющему
А. Р. Панькиву

Уважаемый Артур Ростиславович!

В соответствии с Договором возмездного оказания услуг по оценке № 473-Д-24 от 08.07.2024 г. года экспертом-оценщиком ООО «Союз Экспертиза и Права» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с Заданием на оценку.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки в целях предоставления по месту требования. Предполагаемое использование: результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки. Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость объекта оценки (далее - дата оценки): 08.07.2024 г.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки составляет:

Недвижимое имущество в составе Объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский	584 000

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с требованиями:

1) Общих федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;

2) Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Саморегулируемая организация Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

В случае возникновения вопросов по существу и результатам расчетов просим обращаться непосредственно к нам. Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Союз Экспертизы и Права» _____

А. М. Доронин

Оценщик ООО «Союз Экспертизы и Права» _____

А. М. Доронин

Оглавление

1. Основные факты и выводы	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	5
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	5
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.4. Порядковый номер отчета	5
1.5. Дата составления отчета	5
1.6. Основание для проведения оценки	5
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
1.8. Выводы о ликвидности объекта оценки	6
2. Задание на оценку	7
2.1. Объекты оценки	7
2.2. Имущественные права на объект оценки	7
2.3. Существующие ограничения (обременения) права	7
2.4. Цель оценки	7
2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	7
2.6. Форма представления итоговой величины стоимости	7
2.7. Вид стоимости	7
2.8. Дата оценки	7
2.9. Срок проведения оценки	7
2.10. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	7
2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	7
2.12. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	8
2.13. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	9
3. Заявление о независимости	10
3.1. Заявление о независимости	10
3.2. Заявление о соответствии	10
3.3. Заявление о соблюдении	11
3.3.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	12
3.3.2. Сведения о независимости оценщика:	12
3.4. Сведения о контролирующем органе Оценщика	12
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
4.1. Сведения о заказчике оценки	13
4.1.1. Фамилия, имя, отчество	13
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	13
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	13
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	13
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	13
4.2.4. Сведения о квалификационном аттестате	13
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	13
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	13
4.2.7. Место нахождения оценщика	13
4.2.8. Контактный телефон оценщика	13
4.2.9. Адрес электронной почты оценщика	13
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
4.3.1.1. Организационно-правовая форма	13
4.3.1.2. Полное наименование	14
4.3.1.3. Основной государственный регистрационный номер	14
4.3.1.4. Почтовый адрес	14
4.3.1.5. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности,	

установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	14
5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	15
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата	15
5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	15
5.2.1. Общие допущения и ограничения	15
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки	16
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	17
6.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	17
6.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	17
7. Описание объекта оценки.....	18
7.1. Описание местоположения Объекта оценки	18
7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
7.2.1. Сведения об имущественных правах	19
7.2.2. Сведения об обременениях.....	19
7.2.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки.....	19
7.2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	19
7.2.5. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	19
7.2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки.....	19
7.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
8. Анализ рынка объекта оценки.....	21
8.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	21
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимого имущества, входящий в состав объекта оценки	23
8.3. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	23
8.4. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	24
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	26
10. Описание процесса оценки объекта оценки	27
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	27
10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	27
10.2.1. Доходный подход.....	27
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода.....	27
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	27
10.2.2. Затратный подход.....	27
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	28
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	28
10.2.3. Сравнительный подход.....	28
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	28
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....	29
11. Согласование результатов оценки	42
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	42
11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	42
11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	42
12. Методическое правовое обеспечение	43
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1– ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	44
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2– ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3– КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	49

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся. Обоснованный отказ (см. п. 10.2.1).

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Недвижимое имущество в составе Объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский	584 000

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Затратный подход не применялся. Обоснованный отказ (см. п. 10.2.2).

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Недвижимое имущество в составе Объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский	584 000

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 473-Д-24

1.5. Дата составления отчета

09.07.2024 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Договор возмездного оказания услуг по оценке № 473-Д-24 от 08.07.2024 года.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации,

существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки, представлены в разделе 5 настоящего отчета.

1.8. Выводы о ликвидности объекта оценки

Выводы о ликвидности объекта оценки порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

Существует множество формулировок понятия «ликвидность», но все они сводятся к описанию следующих отличительных свойств:

1. Ликвидность – это мера быстроты конвертации неденежного актива в деньги (по определению, максимально ликвидный актив), следовательно, мера ликвидности непосредственно связана со сроком экспозиции.

2. Ликвидность – это мера емкости рынка, т.е. показатель, определяющий количество объектов, которое может поглотить рынок при определенных условиях за какой-то промежуток времени без значительного колебания цен (т.е. сделки совершаются по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Таким образом, в определении ликвидности связываются три параметра:

1. Рыночная стоимость;
2. Срок экспозиции;
3. Ёмкость рынка.

Резюмируя все вышесказанное, можно дать следующее определение ликвидности: под ликвидностью понимается вероятность выбытия объекта по данной стоимости в данный срок экспозиции при данном соотношении емкости и насыщенности рынка.

Произведя мониторинг и анализ информации из объявлений о продаже аналогичных объектов недвижимости схожих по основным ценообразующим факторам, оценщиком не определена ёмкость рынка в связи с неоднородной конъюнктурой рынка недвижимости Тюменской области.

2. Задание на оценку

2.1. Объекты оценки

Объект оценки
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский

2.2. Имущественные права на объект оценки

Собственники объекта оценки:
Дегтярева Татьяна Алексеевна.

2.3. Существующие ограничения (обременения) права

Не зарегистрировано.

2.4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки в целях предоставления по месту требования.

2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

2.6. Форма представления итоговой величины стоимости

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, так как данное условие не указано в договоре на оценку.

2.7. Вид стоимости

Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.8. Дата оценки

08.07.2024 г.

2.9. Срок проведения оценки

08.07.2024 г. - 09.07.2024 г.

2.10. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Заказчиком не предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра, количественно и качественно характеризующие объекта оценки были получены с информационного источника <https://pkk.rosreestr.ru/>, а также с документов, предоставленных заказчиком.

2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при

проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.12. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости Объекта оценки (п. 3 ФСО № 3).
- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п. 14 ФСО № 3).
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по

поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

2.13. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

3. Заявление о независимости

3.1. Заявление о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.2. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Союз Экспертиза и Права» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям СРО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Союз Экспертиза и Права» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Лицами, осуществляющими оценочную деятельность, признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.3. Заявление о соблюдении

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения СРО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный

Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;

- требования СРО, в которой состоит оценщик;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;
- с даты оценки до даты составления отчета об оценке прошло не более трех месяцев.

3.3.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Союз Экспертиза и Права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Союз Экспертиза и Права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. Сведения о контролирующем органе Оценщика²

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7
тел. +7 (495) 107 93 70
e-mail: info@fsosro.ru

² Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Фамилия, имя, отчество

Арбитражный управляющий Панькив Артур Ростиславович

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Доронин Антон Михайлович

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков 03.11.2016 за регистрационным номером № 317

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 000096 (регистрационный номер 28.09-1059), от 24.06.2016 г. Тюменский Государственный Университет

4.2.4. Сведения о квалификационном аттестате

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 026724-1 выдан 28.07.2021 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании САО «ВСК» от 27.09.2023 № 2300SB40R7715. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса по 27.09.2024 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2014 г.

4.2.7. Место нахождения оценщика.

624007, г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, д. 38, оф. 408.

4.2.8. Контактный телефон оценщика

8 (3452) 999-721.

4.2.9. Адрес электронной почты оценщика

ser-ocenka@mail.ru

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

4.3.1.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.3.1.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Союз Экспертиза и Права».

4.3.1.3. Основной государственный регистрационный номер

1167232058322 от 11.03.2016 г.

4.3.1.4. Почтовый адрес

624007, г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, д. 38, оф. 408

4.3.1.5. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Страховой полис ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 2400SB40R4263 от 02.05.2023 г. Страховщик АО «ВСК». Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Срок действия страхового договора по 14.06.2025 г.

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

Не привлекались.

5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая Оперативное управление считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому

регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО 1).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

6.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1) Общие федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 328;

2) Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 декабря 2015 года за № 385.

3) Стандарты и правил оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Саморегулируемая организация Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

6.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

- Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2019 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

- Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

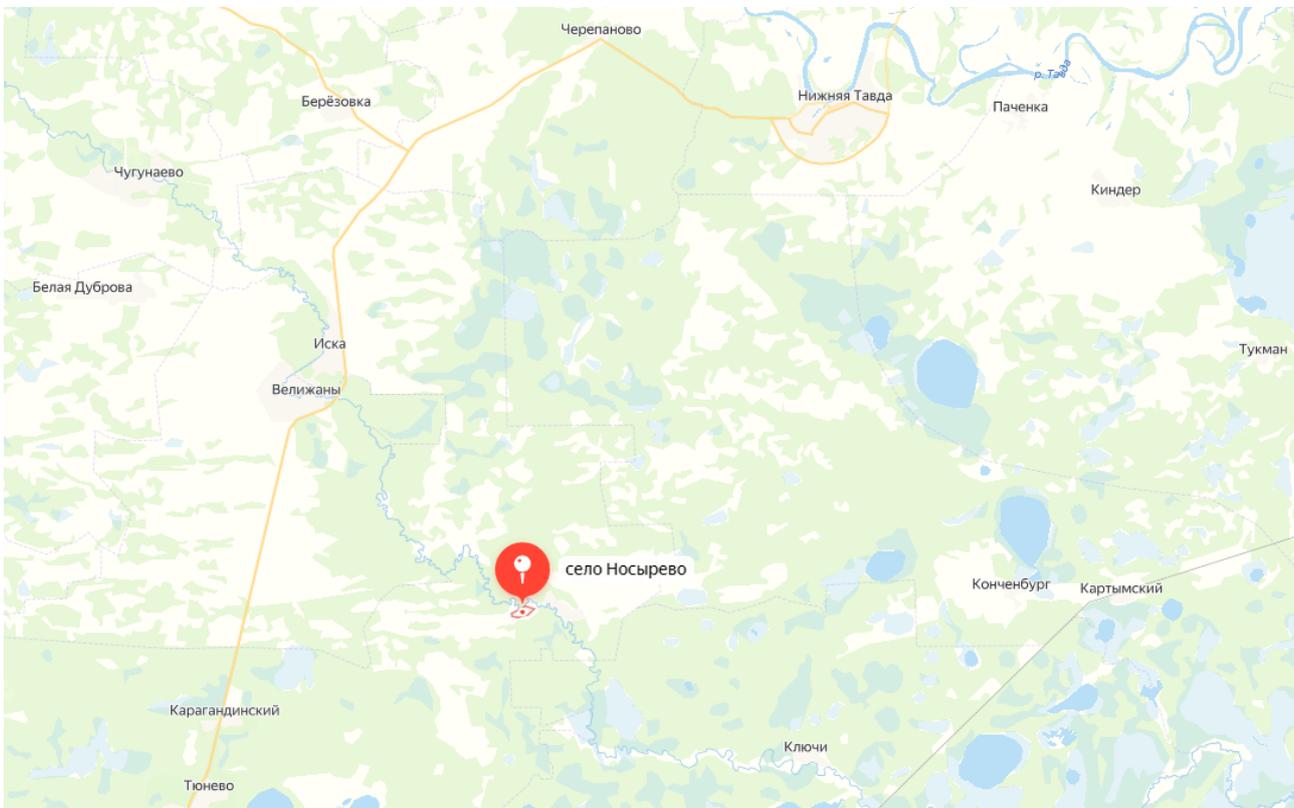
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

7. Описание объекта оценки

7.1. Описание местоположения Объекта оценки

Носырево — село в Нижнетавдинском районе Тюменской области России. Входит в состав Тюневского сельского поселения. Село находится на западе Тюменской области, в пределах юго-западной части Западно-Сибирской низменности, в зоне подтайги, на правом берегу реки Иски, на расстоянии примерно 25 километров (по прямой) к юго-западу от села Нижняя Тавда, административного центра района. Абсолютная высота — 63 метра над уровнем моря. Нижнетавдинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Тюменской области России. Административный центр — село Нижняя Тавда. Район находится на западе Тюменской области. Граничит: на севере — с Тобольским районом, на юго-востоке — с Тюменским районом, на востоке — с Ярковским районом, на западе с Тавдинским районом Свердловской области. Площадь района — 7360 км², в том числе: земли сельскохозяйственного назначения — 378 тыс. га; земли поселений — 7,5 тыс. га; земли под объектами промышленности, транспорта, связи (и т. д.) — 2,8 тыс. га; земли особо охраняемых территорий и объектов (природно-охранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения) — 15 га; земли лесного фонда — 275 тыс. га; земли водного фонда — 10 тыс. га; земли запаса — 62 тыс. га. На территории района расположено 87 озёр, из них в 20 ведётся промысловый лов рыбы. Протекает большая судоходная река Тавда, кроме неё протекает ещё около 30 рек и речушек, расположен Озёрно-болотный комплекс «Ишимбай».

Источник: <https://ru.wikipedia.org>



Источник: <https://www.google.com/maps>

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1. Сведения об имущественных правах

Вид права: Собственность. Собственник: Дегтярева Татьяна Алексеевна. На основании документов, предоставленных Заказчиком.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Наименование объекта	Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 800,0 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский
Назначение/категория/вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый №	72:12:1502001:657
Вид права на объект	Собственность
Правообладатель	Дегтярева Татьяна Алексеевна
Оцениваемые права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основе которых сделано описание	Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2024-160191940 от 18.06.2024 г.

7.2.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Ограничения (обременения) не зарегистрированы. На основании документов, предоставленных Заказчиком.

7.2.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов.

7.2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Износ Земельных участков не определяется.

7.2.5. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным анализа недвижимое имущество в составе Объекта оценки используется по назначению: земельный участок.

7.2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки

Не выявлены.



72:12:1502001:657

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер: **72:12:1502001:657**

Адрес: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский

Уточненная площадь: 402 000 кв.м



В список



Поделиться

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 353 760 руб.
[заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
[полная проверка](#)

Координаты: 57.459825, 65.843997

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства

Источник информации: <https://xn----8sbfkauo0anebcjdfk0n.xn--p1acf/>

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

- Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2024-160191940 от 18.06.2024 г.

8. Анализ рынка объекта оценки

8.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

3 июля 2024 года



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕЗЮМЕ

За неделю с 25 июня по 1 июля 2024 года на потребительском рынке инфляция составила 0,66%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,19% при замедлении роста цен как на плодоовощную продукцию, так и на другие продукты питания.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,10%: возобновилось снижение цен на электро-и бытовые приборы.

В секторе услуг¹ инфляция составила 5,90%, в основном, за счет индексации услуг ЖКХ (с 1 июля 2024 года).

Потребительская инфляция с 25 июня по 1 июля

1. За период с 25 июня по 1 июля 2024 года инфляция составила 0,66%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,19%. На продукты питания за исключением овощей и фруктов рост цен замедлился до 0,09%. Ускорилось удешевление свинины, снизились темпы роста цен на мясо птицы, говядину и баранину, а также молочную продукцию. Продолжили дешеветь яйца и макаронные и крупяные изделия. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,10% на фоне возобновления дефляции электро- и бытовых приборов (-0,02%). На легковые автомобили цены практически стабильны вторую неделю подряд (0,01%). Снизились цены на медикаменты (-0,02%) и одежду (-0,11%). На бензин и дизельное топливо цены изменились на 0,52% и 0,19% соответственно.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 5,90%, в основном, за счет индексации тарифов жилищно-коммунальных услуг и изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (3,41%). На услуги санаториев темпы роста цен составили 1,47%, при этом на услуги гостиниц цены не изменились (0,00%). На наблюдаемые бытовые услуги темпы роста цен снизились до 0,12%.

¹ Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

Мировые рынки

5. В период с 25 июня по 1 июля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,7% (снижение на -1,0% неделей ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения неделей ранее увеличились котировки на **пшеницу** в США (+5,3%) и Франции (+4,4%), а также **соевое масло** (+7,0%). Продолжили расти цены на **сахар-сырец** (+5,9%) и **белый сахар** (+4,3%). После стабилизации неделей ранее сократилась стоимость **пальмового масла** (-4,6%). Продолжили снижаться цены на **кукурузу** (-5,7%) и **говядину** (-0,6%). Стабилизировались котировки на **соевые бобы** и **свинину**.

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 2,2% (+2,2% неделей ранее) за счет снижения стоимости **удобрений – азотных** (-4,0%) и **смешанных** (-0,4%). В годовом выражении в июне удобрения подорожали на 12,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 2,1% (-1,0% неделей ранее) за счет увеличения стоимости **железной руды** (+3,9%), **металлолома** (+2,1%), **арматуры** (+1,0%) и **металлопроката** (+1,3%). В годовом выражении в июне цены на черные металлы сократились на 2,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с увеличением стоимости **алюминия** (+0,8%), **меди** (+0,6%) и **никеля** (+1,1%). В годовом выражении в июне цены на цветные металлы выросли на 4,7% г/г.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимого имущества, входящий в состав объекта оценки

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений объектов нежилой недвижимости, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки муниципальных образований Тюменской области.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок земельных участков
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> • Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> • Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость 	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для ведения личного подсобного хозяйства

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как рынок земельных участков, категории земель: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.

8.3. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Анализируя рынок нежилой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости:

- местоположение объекта;
- условия рынка (сделка/предложение).

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и

привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости

8.4. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Значения диапазонов ценообразующих факторов для земельного участка в составе Объекта оценки приняты в соответствии со справочными материалами определены на основании данных компании Статриэлт на 08.04.2024 г. (<http://www.statrielt.ru/>.) и в соответствии «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1 и 2» (Лейфер Л.А. и др., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», г. Нижний Новгород – 2024г.)

1. Передаваемые права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

2. Условие финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

4. Условия рынка (сделка/предложение). Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

5. Фактор времени продажи. Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те

объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась.

6. Местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

7. Функциональное назначение. Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счёт привлечения данных цен по объектам общего (универсального) назначения.

8. Доступ к объекту. Наличие ограждения. На стоимость объекта влияет возможность свободного доступа в помещения и уровень охраны, наличие ограничений по посещению объекта.

9. Фактор площади. Введение поправки на общую площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

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

11. Благоустройство и дорожная инфраструктура. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. «Обеспеченность» участка означает наличия права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Вывод по анализу рынка

Анализ рынка недвижимости показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории местонахождения Объекта оценки на дату оценки достаточен только для части объектов оценки. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с объектом оценки для следующих объектов:

Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский

Поэтому использование сравнительного подхода является приоритетным для данных объектов, так как, по мнению оценщика, он наиболее близок к понятию «рыночной стоимости» в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

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

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Исходя из перечисленных критериев и, принимая во внимание месторасположение объектов оценки, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным использованием объектов является использование по назначению – земельные участки.

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО № 1).

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Согласно п. 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.

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи помещений аренду, в ходе проведения оценки нежилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость недвижимости значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки, информация о доходах от объекта оценки в типовых условиях ведения коммерческой деятельности является конфиденциальной.

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не произведен.

10.2.2. Затратный подход

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 (п. 18 ФСО № 1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на приобретение идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

В рамках настоящей оценки оценщику не представляется возможным определить рыночную стоимость объектов оценки затратным подходом, так как имеется информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, позволяющая определить стоимость замещения (воспроизводства) всех объектов недвижимости в составе объекта оценки, а также существует методы корректного определения износа для нежилых зданий и промышленных сооружений.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не произведен. Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения.

Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;

2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

10.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Рынок продажи недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки на дату проведения оценки развит. На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому. Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки использован наиболее целесообразно методом сравнения продаж.

10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход — основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Метод определения стоимости по методу сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимостью.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках метода сравнения продаж оценщиком был проанализирован рынок недвижимости на дату оценки. В результате анализа выявлены предложения по продаже объектов аналогичных объекту оценки.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбраны стоимость 1 кв. м строения и 1 кв. м земельного участка.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
- 2) Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3) Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4) Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

В данном случае оценщиком были отобраны объекты-аналоги, наиболее подходящие по своему составу к объекту оценки. В связи с особенностями данных объектов выявлено, что рыночная стоимость определяется на основании анализа количественных и качественных характеристик недвижимости. В связи с изложенным, для получения итоговой стоимости будут выполняться корректировки к стоимости объектов-аналогов.

Согласно п. 14 ФСО №1 Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п. 22 ФСО №1 Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 11 ФСО №7:

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». То есть в отчет можно внести информацию, что территории расположения объектов аналогов схожи по своим экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Таким образом, Федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Анализ предложений по продаже объектов недвижимости основывается на предположении, что разумный собственник/риэлтор, предлагая к продаже объект недвижимости, указывает все его преимущества. Таким образом, если в предложении к продаже отсутствует информация о наличии улучшений, то в данном случае оценщик рассматривает данное

предложение к продаже, как объект недвижимости без улучшений.

Так же оценщик принимает допущение о том, что в выявленных предложениях о продаже объектов недвижимости реализуется право собственности на объект недвижимости, если иное не указано в объявлении (например, аренда). При этом оценщик исходит из того, что правом продажи и связанных с ним действий, сопутствующих его реализации (например, размещение объявлений о продаже объекта недвижимости и пр.), обладает собственник объекта недвижимости либо его доверенное лицо (например, риэлтор), так как согласно ст.209 Гражданского кодекс РФ только собственнику принадлежит «триада прав» (право владения, пользования и распоряжения своим имуществом), что позволяет ему отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Проведенный отбор обеспечивает выполнение требований п. 23б ФСО №1 о сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, полученная в ходе отбора информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, установленным п. 13 ФСО №1, и при проведении отбора оценщик реализовал свое право «запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки» (ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Проведенный отбор объектов-аналогов позволил окончательно установить, что отобранные объекты-аналоги «относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» (п. 22б ФСО №7), а ценообразование по каждому из ценообразующим факторов является единообразным. Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО № 7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки.

Далее проводится расчет рыночной стоимости земельного участка в.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель:

Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира.

Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	08.07.2024 г.	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
Месторасположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно	Тюменская обл., г.о. Тобольск, садоводческое товарищество Рябинка, Клубничная ул.	Тюменская обл., Юргинский р-н, д. Некрасово	Тюменская обл., Нижнетавдинский р-н, с. Тандашково

	в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
вода	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
электричество	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
газ	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_893_ga_snt_dnp_3982638674	https://www.avito.ru/yurginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_616_ga_snt_dnp_3531714960	https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/zemelnye_uchastki/uchastok_565_ga_snt_dnp_2489801991
Площадь земельного участка, кв.м.	402000	89300	61600	56500
Цена продажи, рублей	-	340 000	200 000	280 000
Цена продажи за 1м ² , рублей	-	3,81	3,25	4,96
Корректировка на уторгование	-	0,7	0,7	0,7
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2,67	2,27	3,47
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2,67	2,27	3,47
Корректировка на назначение (использование) объекта		1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м		2,67	2,27	3,47
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2,67	2,27	3,47
Корректировка на условия предложения		1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м		2,67	2,27	3,47
Период продажи / дата оценки	08.07.2024 г.	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2,67	2,27	3,47
Местоположение	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский</p>	<p>Тюменская обл., г.о. Тобольск, садоводческое товарищество Рябинка, Клубничная ул.</p>	<p>Тюменская обл., Юргинский р-н, д. Некрасово</p>	<p>Тюменская обл., Нижнетавдинский р-н, с. Тандашково</p>
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на месторасположение	-	0,67	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1,79	2,27	3,47
Корректировка на электроснабжение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1,79	2,27	3,47
Корректировка на газоснабжение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1,79	2,27	3,47

Корректировка на водоснабжение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв.	-	1,79	2,27	3,47
Корректировка на ветхие здания/строения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв.	-	1,79	2,27	3,47
Корректировка на благоустройство	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв.	-	1,79	2,27	3,47
Площадь земельного участка, кв. м	402000	89300	61600	56500
Корректировка на площадь, поправка на масштаб		0,63	0,56	0,54
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1,12	1,27	1,89
<i>Сумма корректировок по аналогам, %</i>	-	100,27	74,09	75,57
<i>Нормированный удельный вес корректировок аналога</i>	-	0,0100	0,0135	0,0132
Сумма нормированных удельных весов		<i>0,0367</i>		
Весовые коэффициенты	-	0,27	0,37	0,36
Взвешенная стоимость	-	0,30	0,47	0,68
Стоимость 1 кв. м, рублей	1,45	-	-	-
Итого стоимость объекта недвижимости, руб.	583 844	-	-	-
Итого стоимость объекта недвижимости, руб.	584 000			
Среднее значение	1	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	0	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	29	Значение менее 33% свидетельствует о подтверждении теории нормально выборки		

Корректировки и их обоснования

1. Передаваемые права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

2. Условие финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

4. Условия рынка (сделка/предложение). Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Значения поправки на площадь рассчитывались в соответствии «Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (Лейфер Л.А. и др., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», г. Нижний Новгород – 2024г.), стр. 354.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%

Оценщик применил средний коэффициент корректировки на торг в размере 29,3% для каждого объекта аналога на землях с/х назначения.

5. Фактор времени продажи. Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

6. Местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Значения поправки на площадь рассчитывались в соответствии «Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А. и др., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», г. Нижний Новгород – 2024г.), стр.105.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты

объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

В рамках настоящей оценки были выявлены различия между объектом оценки в прочих населенных пунктах (с. Носырево) и объектом аналогом № 1 в райцентре с развитой промышленностью (г. Тобольск). В связи с чем вводится поправка на местоположение в размере 0,67 для данного объекта аналога.

7. Функциональное назначение. Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счёт привлечения данных цен по объектам общего (универсального) назначения.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

8. Доступ к объекту. Наличие ограждения. На стоимость объекта влияет возможность свободного доступа в помещения и уровень охраны, наличие ограничений по посещению объекта.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

9. Фактор площади. Введение поправки на общую площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = ()

В рамках настоящей оценки корректировка на площадь рассчитана для каждого объекта аналога с помощью калькулятора расчёта корректировки на площадь.

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

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

Примечание:

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

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

11. Благоустройство и дорожная инфраструктура. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. «Обеспеченность» участка означает наличия права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

В рамках настоящей оценки были подобраны объекты аналоги, сходные по данному элементу сравнения с объектом оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не вводится.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной при наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки эксперт-оценщик использовал коэффициент

вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается. Источник информации: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Авторы: Сивец С. А., Левыкина И. А. 2003 г.

Используя доступные средства и методы, эксперт-оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации в рамках расчета стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки не превышают 33%, что свидетельствует о нормальности выборки и использование текущей ценовой информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации

Оценщик полагает, что используемая при расчетах ценовая информация, а также сведения об Объектах аналогов являются достоверными и нет оснований полагать обратное. В приложении к отчету представлены копии (скриншоты) предложений объектов-аналогов.

Результаты расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества в составе объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления составляет:

Недвижимое имущество в составе Объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский	584 000

11. Согласование результатов оценки

11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки использовались сравнительный и затратный подходы. В связи с тем, что использовался для оценки каждого объекта использовался только один из подходов, то каждому подходу присвоен весовой коэффициент в размере 1.

Объект оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость с округлением, руб.
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский	Не применялся. Обоснованный отказ (см. п. 10.2.2).	Не применялся. Обоснованный отказ (см. п. 10.2.1.)	584 000	584 000

11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом всех допущений, ограничений составляет:

Недвижимое имущество в составе Объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 402000 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский	584 000

Согласно п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

На основании анализа сложившейся на дату оценки рыночной ситуации, а именно критериев низкой оборачиваемости (частоты сделок) в сегменте рынка объекта оценки – нежилые здания в местонахождении объекта оценки, оценщиком предполагается диапазон, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки составляет +/- 30% от рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете.

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Отчет составил оценщик: Доронин Антон Михайлович _____



12. Методическое правовое обеспечение

Методическая литература:

- Оценка недвижимости Российская Федерация. Крафт-Волков-Фелькер-Шиффнер. Издательство: ТКАСО. Издание первое 1997 г.
- Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты. В.В. Григорьев. Издательство Инфра-М. 1997 г.
- Оценка недвижимости / Под ред. д. э. н., профессора А.Г.Грязновой, д. э. н. профессора М.А. Федотовой. – Москва, «Финансы и статистика», 2005 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Лейфер Л.А. и др., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л.А. и др., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.
- Учебно-практическое пособие для оценщиков. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Авторы: Сивец С. А., Левыкина И. А. 2003 г.
- А. П. Ковалев «Оценка стоимости активной части основных фондов», Москва, Финстатинформ, 1997.
- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. – М.: Филинь, 1997.
- Оценка бизнеса. Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ доктора э.н. профессора А. Г. Грязновой. – М.: Финансы и статистика, 1998.
- Еженедельное информационно аналитическое обозрение «Пульс Цен» (Екатеринбург), информационно-поисковая система ОВО.RUДОВАНИЕ, <http://www.obo.ru/cgi-bin/price.cgi/>; <http://cars.auto.ru>.
- Оценка бизнеса. Учебник. М.: Финансы и статистика. 1998.

Интернет-сайты:

- <https://yandex.ru>,
- <https://avito.ru>,
- <https://ru.wikipedia.org>,
- <https://metrika.com>.
- <http://kvobzor.ru/zone/i7470>
- <https://cian.ru/>
- <https://www.statrielt.ru/>
- <https://2gis.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1– ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

18.06.2024г.

№ КУВИ-001/2024-160191940

На основании запроса от 14.06.2024, поступившего на рассмотрение 14.06.2024, сообщаем, что правообладателю Дегтярева Татьяна Алексеевна; дата рождения: 26.05.1973; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 71 18 № 353964 от 13.06.2018 выдан: УМВД России по Тюменской области; адрес места жительства или места пребывания: 626030, Тюменская область, р-н Нижнетавдинский, с. Тюнево, ул. Центральная, д. 93, кв. 4., в период с 01.02.2021 по 14.06.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	72:12:1502001:657
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Носырево. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тюменская, р-н Нижнетавдинский.
		Площадь:	402000 +/- 443.82
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.12.2013
		номер государственной регистрации:	72-72-09/020/2013-022
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону Документ нотариально удостоверен: 06.12.2013 нотариального округа Нижнетавдинский район Тюменской области Калашник Л.В. -5-2617 Договор купли-продажи земельного участка, выдан 06.12.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2023-10
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2022-8
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2022-7

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2022-6	
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2022-5	
		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2022-4	
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2020-3			
		1.3.8	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/041/2019-2	
		1.3.9	вид:	Арест	
			номер государственной регистрации:	72:12:1502001:657-72/009/2017-1	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение	
		Кадастровый номер:		72:12:1507001:1229	
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Тюменская обл., р-н Нижнетавдинский, с. Тюнево, ул. Центральная, д. 93, кв. 4	
		Площадь:		88.7	
	2.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность 2/4	
		дата государственной регистрации:		19.07.2013	
		номер государственной регистрации:		72-72-09/011/2013-351	
		основание государственной регистрации:		Свидетельство о праве на наследство по закону Документ нотариально удостоверен: 03.07.2013 Калашник Л.В., нотариусом нотариального округа Нижнетавдинский район Тюменской области Р.Ф. 3-1249	
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	72:12:1507001:1229-72/041/2023-10	
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
номер государственной регистрации:	72:12:1507001:1229-72/041/2022-8				

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BBO56B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

avito.ru/yurginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_616_ga_snt_dnp_3531714960

Участок 6,16 га (СНТ, ДНП)

200 000 ₽

325 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

OM
Частное лицо
На Авито с апреля 2021
Документы проверены Экоклад: 27 кг CO₂

27 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 616 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Тюменская обл., Юргинский р-н, д. Некрасово

Показать карту

Описание

Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. Находится Юргинский район, деревня Некрасова, улица Комарова 7/2 участок 3. В собственности.

Кадастровый номер: 72:20:1003001:41

Торг. Также рассмотрю вариант обмена на автомобиль.

№ 3531714960 · 17 июня в 19:16 · 235 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 5,65 га (СНТ, ДНП)

280 000 Р

496 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ПАС КБ "УБРИ" Агентство
На Авито с октября 2014
Завершено 37 объявлений

Реквизиты проверены

42 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Воронцов Василий

Об участке

Площадь: 565 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Тюменская обл., Нижнетавдинский р-н, с. Тандашково

Скрыть карту



Описание

Продаются земельные участки в 1 км от села Тандашково
Участок находится вдоль дороги Красный Яр-Иска

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3– КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ





ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosoto.ru
+7 (495) 107-93-70

www.fsosoto.ru
109147, Москва, а/я 176

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Доронин Антон Михайлович

паспорт: серия 7106 № 474055, выдан 09.12.2006г.
УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ КАЛИНИНСКОГО ОКРУГА
ГОРОДА ТЮМЕНИ
Код подразделения: 722-002

включен в реестр СРО «СФСО»:

03.11.2016г., регистрационный № 317

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» сентября 2023г.

Президент

М.П.

М.А. Скатов



0502

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosoto.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Доронина Антона Михайловича
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Доронин Антон Михайлович
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 03.11.2016г. за регистрационным № 317 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

№ 021087-2 от 11.06.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества», № 026724-1 от 28.07.2021г. по направлению «Оценка недвижимости», № 033101-3 от 18.03.2022г. по направлению «Оценка бизнеса»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности (имеет запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «20» октября 2023г.
Дата составления выписки «20» октября 2023г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 115770016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470602
109147, г. Москва, ул. Мясницкая, д.34, корп.10

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФССП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24005В04R4263 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Совьт Экспертиза и Права» Адрес места нахождения на основании Устава: 625007, г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, д. 38, оф. 408	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая принятие вклада имуществом, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которой оценки, помеченные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществом Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неординарных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
10 000 000 руб. 00 коп.	7 000 руб. 00 коп.
Десять миллионов рублей 00 копеек	(Семь тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «15» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «15» июня 2024 г. по «14» июня 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по сулейбным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертиза транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П. Иванова
А.С. Иванов

Дата выдачи Страхового полиса: «02» мая 2024 г.
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ДОГОВОР ПОЛИС №230605В-04R7715
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Страховой Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее также – Договор страхования) в форме страхования по условиям, изложенным в настоящем Страховом Полисе и содержащихся в Правилах №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор САО «ВСК», от 16.04.2021 г. (далее также – Правила страхования).

Страхователь (Ф.И.О.):	Доронин Антон Михайлович
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный в законе или по решению арбитражного суда или приказом Страхователя факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (слизурбавлено в срок до «27» сентября 2023 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2023 г. по «27» сентября 2024 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:
Лимит ответственности Страхователя по сулейбным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями заключенного в форме настоящего Страхового полиса, приложения. Положения настоящего Договора страхования, Правил страхования (на основании п.3 ст.943 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Экзон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810500020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 301071810400000000225 БИК 044525225 Тел: (495) 737-01-84	Доронин Антон Михайлович ИНН: 730506447469 Дата рождения: 01.11.1986 Место рождения: ГОР. ИШИМ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛ.
От имени Страховщика: М.П. Иванова А.С. Иванов	Доронин Антон Михайлович 

Дата выдачи Страхового полиса: «27» мая 2023 г.