



**VSCONSULT**

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-010223**

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» (ООО «ВС Консалт»)

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»)

**Дата оценки:** 08.02.2023 г.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 5 на проведение оценки от 01 февраля 2023 г.

**Дата составления:** 08.02.2023 г.



# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908;</li> <li>✓ Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2899;</li> <li>✓ Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2932;</li> <li>✓ Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953.</li> </ul>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 5 на проведение оценки от 01 февраля 2023г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Определение рыночной стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	08 февраля 2023 года
Срок проведения оценки:	01 февраля 2023 года – 08 февраля 2023 года
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объектов оценки по состоянию на 08 февраля 2023 г., не округленно:

**2 635 756**

*(Два миллиона шестьсот тридцать пять тысяч семьсот пятьдесят шесть) руб., в том числе:*

№ п-п	Объект оценки	Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908	658 500
2	Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2899	659 378
3	Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2932	658 500
4	Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953	659 378
-	<b>Итого</b>	<b>2 635 756</b> <i>(Два миллиона шестьсот тридцать пять тысяч семьсот пятьдесят шесть)</i>

## Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	2
РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	4
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
3.1. Сведения о Заказчике оценки.....	9
3.2. Сведения об Исполнителе.....	9
3.3. Сведения об Оценщике.....	10
РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
4.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	20
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	22
5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	28
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен...	29
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов...	33
5.5. Выводы по анализу рынка.....	39
РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ...	40
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	42
7.1. Основные этапы процесса оценки.....	42
7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	42
7.3. Выбор подходов.....	46
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	50
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ.....	65
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	67
РАЗДЕЛ 11. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	70

# РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 1. Задание на оценку**

<p><b>Объект оценки:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>☑ <b>Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908</b></p> <p>Имущественные права: право собственности. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии», ИНН 7735520922, ОГРН 1067746722977. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2908-55/092/2022-7 от 19.12.2022 г.</p> </li> <li> <p>☑ <b>Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2899</b></p> <p>Имущественные права: право собственности. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии», ИНН 7735520922, ОГРН 1067746722977. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2899-55/386/2022-5 от 18.11.2022 г.</p> </li> <li> <p>☑ <b>Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2932</b></p> <p>Имущественные права: право собственности. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии», ИНН 7735520922, ОГРН 1067746722977. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2932-55/094/2022-5 от 11.10.2022 г.</p> </li> <li> <p>☑ <b>Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953</b></p> <p>Имущественные права: право собственности. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии», ИНН 7735520922, ОГРН 1067746722977. Номер и дата государственной регистрации права: № 55:20:032001:2953-55/092/2023-5 от 10.01.2023 г.</p> </li> </ul>
<p><b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b></p>	<p>В состав объекта оценки входят 4 земельных участков</p>
<p><b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b></p>	<p>Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 4 настоящего Отчета.</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:</b></p>	<p>Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте»</p>

	и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.» Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 5 на проведение оценки от 01 февраля 2023 г.
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ».
<b>Указание на соблюдение требований Закона об оценке:</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
<b>Дата оценки:</b>	08 февраля 2023 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	01 февраля 2023 года – 08 февраля 2023 года
<b>Дата составления и порядковый номер Отчета:</b>	08 февраля 2023 года, № 02-010223
<b>Специальные допущения:</b>	Специальных допущений не предусмотрено
<b>Иные существенные допущения:</b>	Не предусмотрено
<b>Ограничения оценки:</b>	Осмотр объектов оценки не проводился
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке:</b>	Отчет составляется в форме электронного документа
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.11.2022 г.</li> <li>✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.12.2022 г.</li> <li>✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.10.2022 г.</li> <li>✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г.</li> <li>✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2899 от 14.11.2022 г.</li> <li>✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2908 от 15.12.2022 г.</li> <li>✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2932 от 03.10.2022 г.</li> <li>✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2953 от 26.12.2022 г.</li> </ul>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:</b>	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.
<b>Формы представления итоговой стоимости:</b>	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
<b>Специфические требования к отчету об оценке:</b>	Отсутствуют
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:</b>	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

**Таблица 2. Вид стоимости и предпосылки стоимости**

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		08.02.2023 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

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

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- 14) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.
- 15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
- 16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

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



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

### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

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

### 3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Адрес местоположения Исполнителя:	129343, г. Москва, Нансена, 3, кв. 76
Банковские реквизиты:	р/с 40702810500001054211 в ООО «Бланк банк», Кор./счет 30101810645250000801, БИК 044525801
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям</li> </ul>
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис (договор) № 969R/776/0000001/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 10 марта 2022 г. по 9 марта 2023 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., дата выдачи: 10 марта 2022 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

### 3.3. Сведения об Оценщике

<b>Оценщик:</b>	Вагина Анна Станиславовна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
<b>Местонахождение саморегулируемой организации:</b>	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
<b>Местонахождение Оценщика:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Почтовый адрес:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:</b>	Тел: 8-999-100-01-51, 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/500037/22 от 15.12.2022 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2022 г. по 15 декабря 2023 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	С 2013 года
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	Не привлекались
<b>Сведения о независимости Оценщика:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</li> <li>✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика</li> <li>✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</li> </ul>

## РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

**Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком**

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.11.2022 г.
	✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.12.2022 г.
	✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.10.2022 г.
	✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г.
	✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2899 от 14.11.2022 г.
	✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2908 от 15.12.2022 г.
	✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2932 от 03.10.2022 г.
✓ Договор купли-продажи земельного участка № 2953 от 26.12.2022 г.	

### 4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

- ✓ Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908;
- ✓ Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2899;
- ✓ Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2932;
- ✓ Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953.

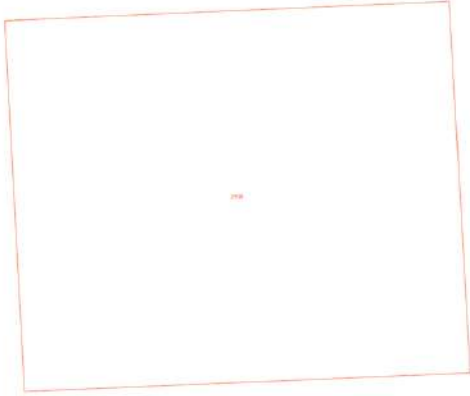
В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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

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

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

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2908
Адрес объекта	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м <sup>2</sup>	750
Кадастровая стоимость, руб.	74 850

Наименование объекта	Земельный участок
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующийся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2908-55/092/2022-7 от 19.12.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных



**Земельный участок 55:20:032001:2908**  
 Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с. Новосмоловка, ул. Молодежная  
 под данные строительство  
 План ЗУ → План КК →

**Информация** Услуги

Тип: Объект недвижимости  
 Вид: Земельный участок  
 Кадастровый номер: 55:20:032001:2908  
 Кадастровый квартал: 55:20:032001  
 Адрес: Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с. Новосмоловка, ул. Молодежная  
 Площадь, уточненная: 750 кв. м  
 Статус: Учтенный  
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
 Разрешенное использование: под данное строительство  
 Форма собственности: Частная собственность  
 Кадастровая стоимость: 74 850 руб.  
 дата определения: 01.01.2022  
 дата утверждения: -  
 дата внесения сведений: 01.12.2022  
 дата прекращения: 01.01.2023

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



### Земельный участок

Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

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

#### Характеристики объекта

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

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	74850.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.12.2022

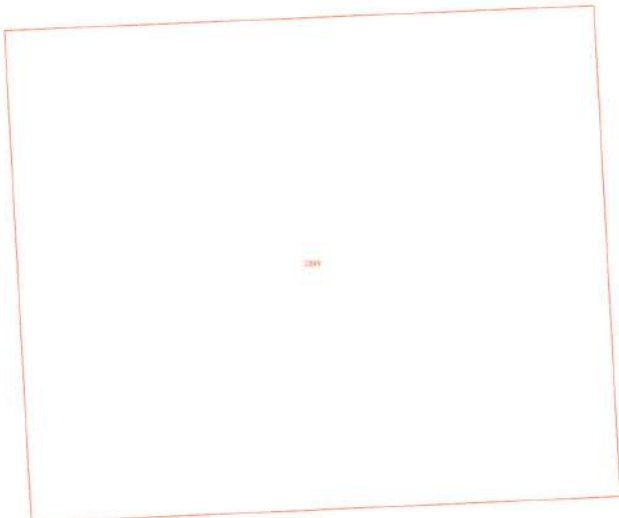
#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

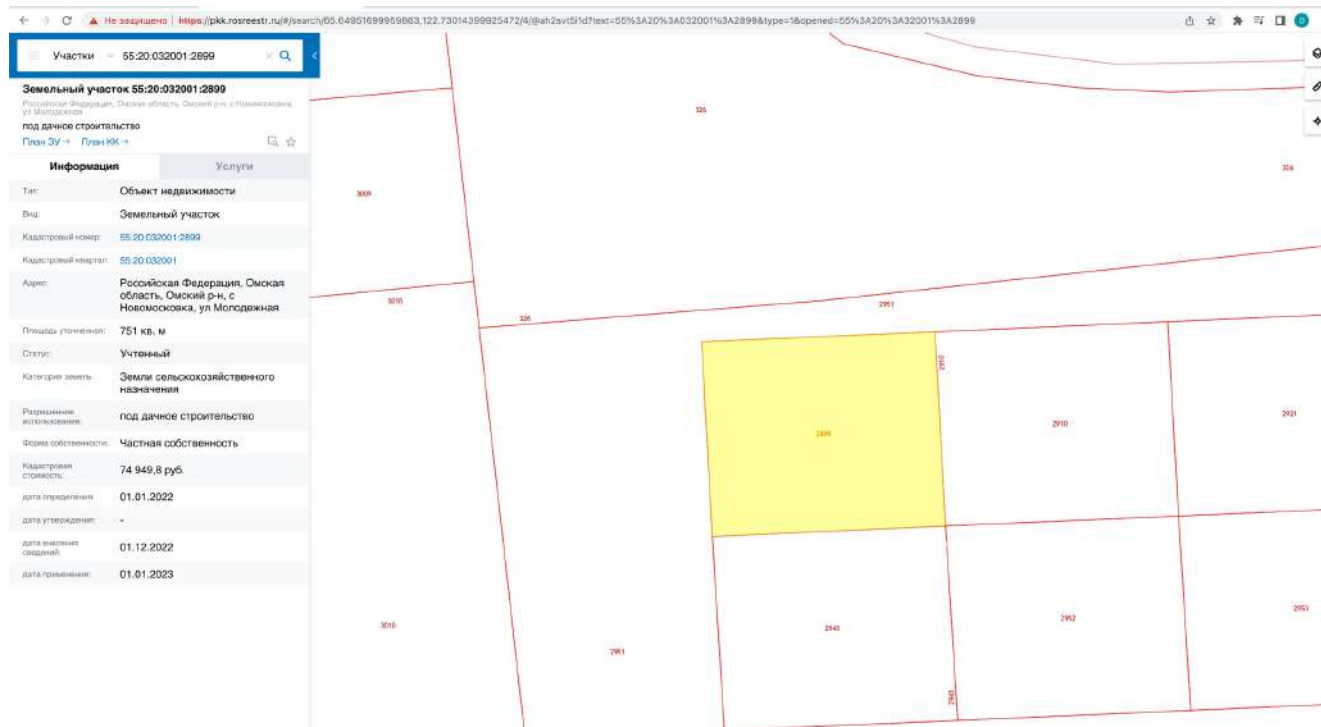
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2908-55/092/2022-7 от 19.12.2022
---	---

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

Таблица 5. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:2899

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2899
Адрес объекта	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м <sup>2</sup>	751
Кадастровая стоимость, руб.	74 949,8
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет

<b>Наименование объекта</b>	<b>Земельный участок</b>
План земельного участка	
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>Возможность подключения</b>
<b>Информация об износе и устареваниях</b>	<b>Износ и устаревание не свойственны</b>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<b>Право собственности</b>
<b>Субъект права</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
<b>Номер и дата государственной регистрации права</b>	№ 55:20:032001:2899-55/386/2022-5 от 18.11.2022 г.
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Отсутствуют
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	Нет данных



**Земельный участок 55:20:032001:2899**  
 Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с/пос. Новососовка, ул Молодежная  
 под дачное строительство  
 План ЗУ → План ИК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:032001:2899
Кадастровый квартал:	55:20:032001
Адрес:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новососовка, ул Молодежная
Площадь участка:	751 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	под дачное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	74 949,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата выноса сведений:	01.12.2022
дата публикации:	01.01.2023

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



### Земельный участок

Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:2899
Дата присвоения кадастрового номера	06.10.2021
Форма собственности	Частная

#### Характеристики объекта

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

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	74949.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.12.2022

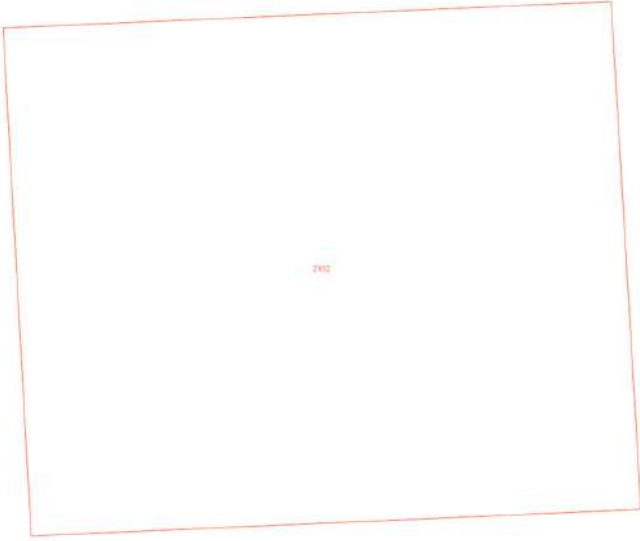
#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

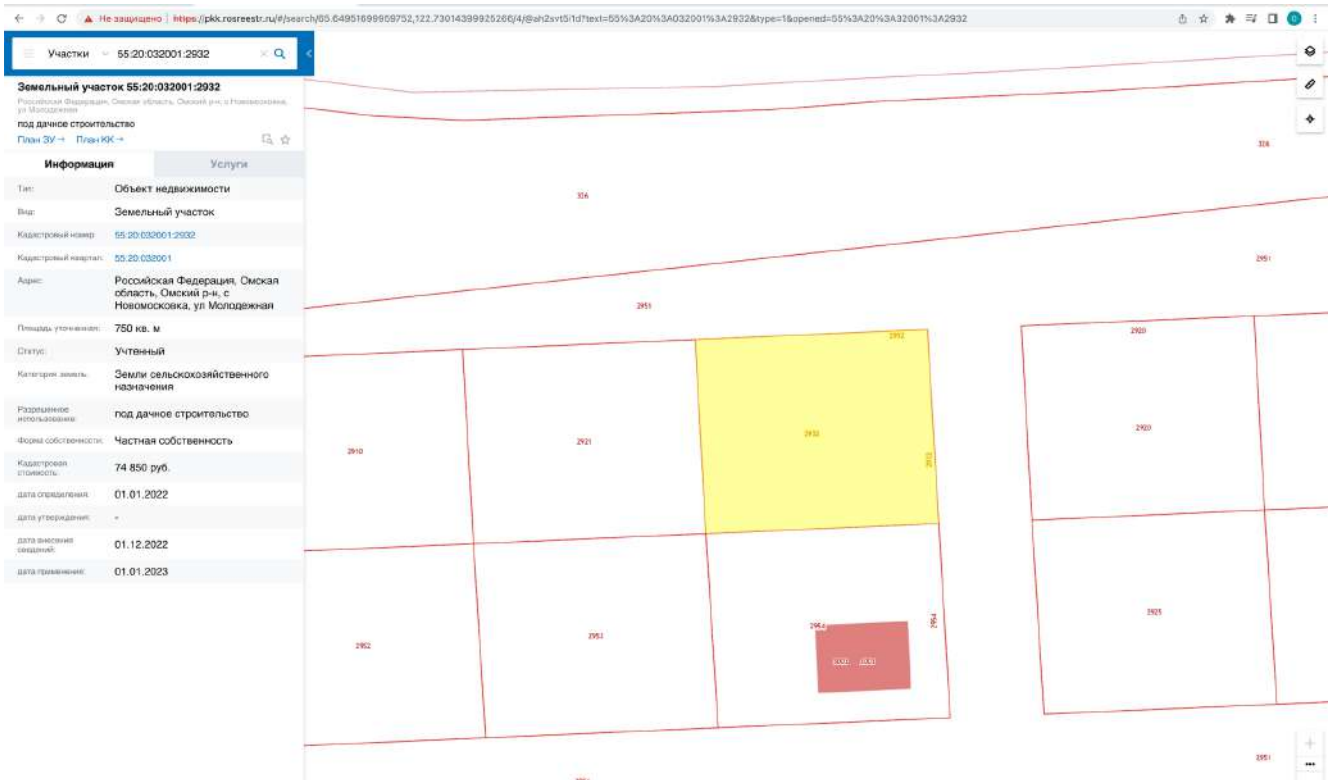
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2899-55/386/2022-5 от 18.11.2022
---	---

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

Таблица 6. Общая характеристика объекта оценки с кадастровым № 55:20:032001:2932

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	55:20:032001:2932
Адрес объекта	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство
Площадь, м <sup>2</sup>	750
Кадастровая стоимость, руб.	74 850
Характеристика	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет

Наименование объекта	Земельный участок
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2932-55/094/2022-5 от 11.10.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных



**Земельный участок 55:20:032001:2932**  
 Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Новомосковский район, Молодежная ул.  
 под дачное строительство  
 План ЗУ → План ИК →

Информация	Услуги
Тип: Объект недвижимости	
Вид: Земельный участок	
Кадастровый номер: 55.20.032001.2932	
Кадастровый квартал: 55.20.032001	
Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, с Новомосковка, ул Молодежная	
Площадь участка: 750 кв. м	
Статус: Учтенный	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование: под дачное строительство	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 74 850 руб.	
дата определения: 01.01.2022	
дата утверждения: *	
дата внесения сведений: 01.12.2022	
дата прекращения: 01.01.2023	

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





## Земельный участок

Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:2932
Дата присвоения кадастрового номера	06.10.2021
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

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

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	74850.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.12.2022

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2932-55/094/2022-5 от 11.10.2022
---	---

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

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

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

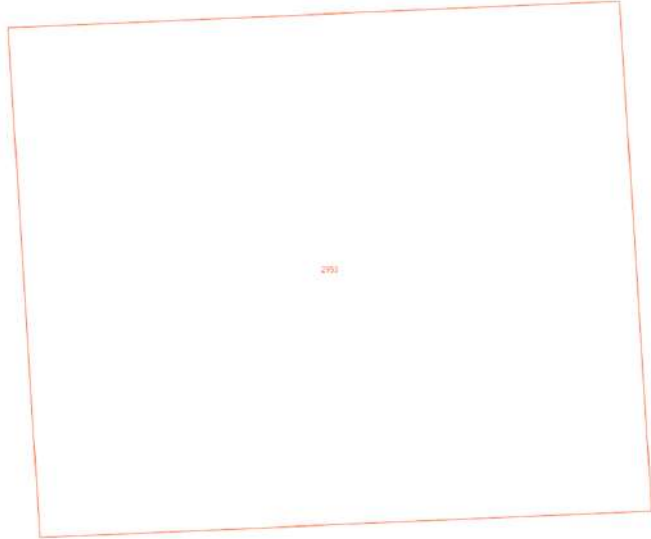
Наименование объекта	Земельный участок
План земельного участка	
Наличие коммуникаций	Возможность подключения
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 55:20:032001:2953-55/092/2023-5 от 10.01.2023 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 55:20:032001:2953-55/092/2023-6 от 10.01.2023 г.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных



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



## Земельный участок

Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

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

### Характеристики объекта

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

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	74949.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.12.2022

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2953-55/092/2023-5 от 10.01.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 55:20:032001:2953-55/092/2023-6 от 10.01.2023

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

## 4.2. Характеристика местоположения объекта оценки

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

**Омская область**<sup>1</sup> — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км<sup>2</sup>, что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

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

Территория района расположена вдоль среднего течения реки Иртыш и нижнего течения реки Омь, в лесостепной зоне, между 54,35° и 55,25° с. ш., 72,50° и 74,20° в. д., и занимает площадь 3680 км<sup>2</sup>. Иртыш делит район на левобережье и правобережье. Омь разделяет правобережье на северную и южную части. Схематическое очертание района связано во многом с руслом Иртыша, который южнее впадения в него Оми уходит далеко на запад, а затем постепенно возвращается на восток, образуя глубокую излучину. Протяженность Омского района с севера на юг составляет 120 км, а с востока на запад — 60 км.

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

**Ростовка**<sup>3</sup> — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения. Население — 5460 чел. (2018)

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

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

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

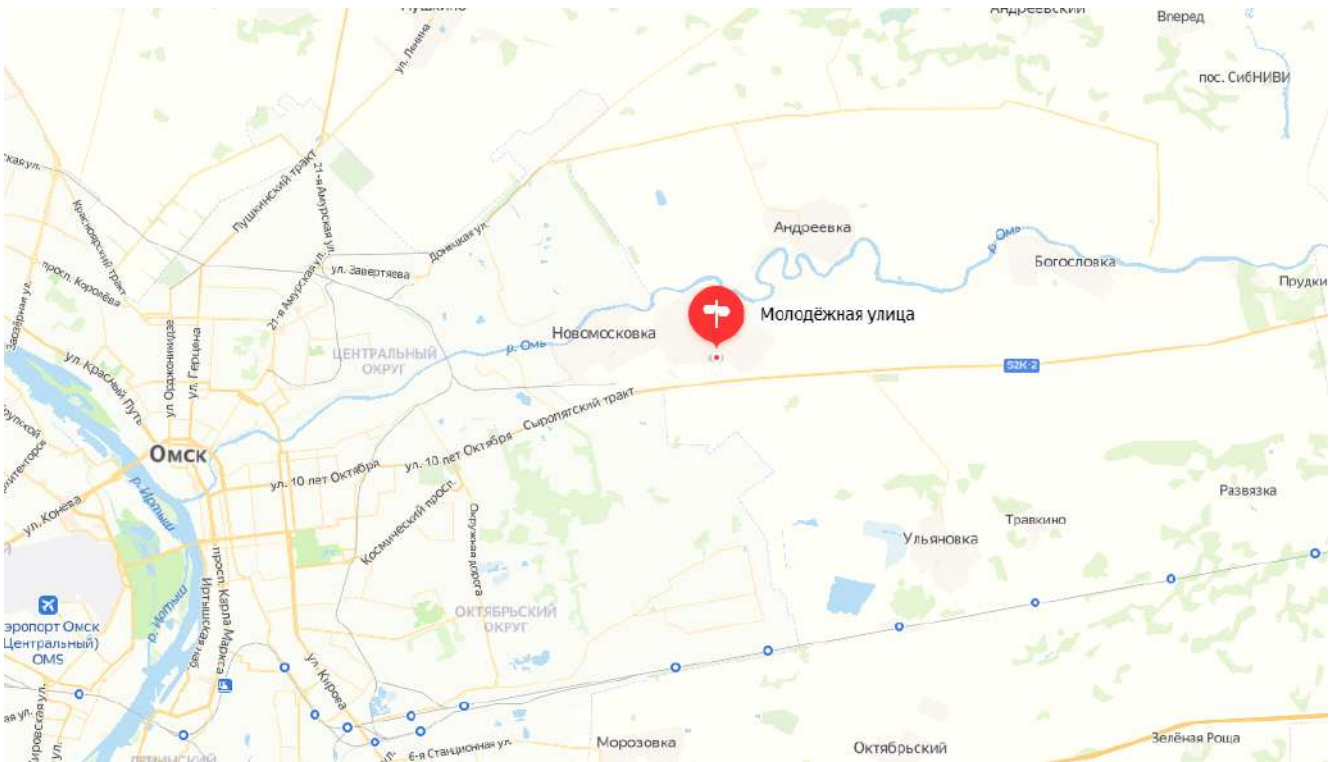
Основан в 1895 г. В 1928 г. деревня Ростовка состояла из 103 хозяйств, основное население — украинцы. Центр Ростовкинского сельсовета Корниловского района Омского округа Сибирского края.

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

<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район)

<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка\\_\(Омский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))



**Рисунок 9. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>**



**Рисунок 10. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>**

**Таблица 8. Описание местоположения объектов оценки**

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

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

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

Таблица 9. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости<sup>4</sup>

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ состояние мировой экономики;</li> <li>✓ экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;</li> <li>✓ финансовое состояние предприятий</li> </ul>
	Факторы спроса	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ уровень занятости;</li> <li>✓ платежеспособность;</li> <li>✓ наличие адекватных источников финансирования;</li> <li>✓ ставки процента и аренды;</li> <li>✓ издержки при формировании продаж</li> </ul>
	Факторы предложения	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ площадь продаваемой земли;</li> <li>✓ число объектов, выставленных на продажу;</li> <li>✓ затраты на строительство;</li> <li>✓ доходность девелопера;</li> <li>✓ финансирование, налоги</li> </ul>
Социальные		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования;</li> <li>✓ тенденции изменения численности населения, омоложение или старение;</li> <li>✓ стиль и уровень жизни</li> </ul>
Политические, административные и юридические		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ налоговая, финансовая политика;</li> <li>✓ предоставление разного рода льгот;</li> <li>✓ контроль землепользования, ставок арендной платы;</li> <li>✓ зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;</li> <li>✓ строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;</li> <li>✓ услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.;</li> <li>✓ правовые нормы и правила</li> </ul>

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости в январе 2023 года<sup>5</sup>

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

#### Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой

<sup>4</sup> Источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm)

<sup>5</sup> Источник: <http://statrielt.ru>

гегемонии и неокOLONиальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

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

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

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

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые

нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

**Таблица 10. Социально-экономическое положение в январе 2023 года**

	2021 г.		9 мес. 2022 г.
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131 015,0	+4,7	-1,7
Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,7	+5,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	-1,7

**Таблица 11. Социально-экономическое положение в январе 2023 года**

	2021 г.	Январь-ноябрь 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	+6,3	-0,1
Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
- жилых помещений	+24,6	+14,9
- нежилых помещений	+10,5	-3,5
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4
в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2
- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8
- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		январь-октябрь 2022
- номинальная	+9,2	+12,7
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3
Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
- промышленная	+24,1	+12,8
- потребительская	+6,5	+13,9

**Таблица 12. Социально-экономическое положение в январе 2023 года**

	2021/2020, %	На 01.11.2022, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+1,3
Доходы консолидированного бюджета		+18,0
Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

#### Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.



Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- ✓ новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 32%,
- ✓ индивидуальных домов – на 29%,
- ✓ земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

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

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

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

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

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

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

### **Выводы**

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

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

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

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

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

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

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

#### **Источники:**

*Социально-экономическое положение России*  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,  
<http://www.cbr.ru/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),  
[https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnij\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnij_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg),  
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.*

**Экономическая ситуация в Омской области в январе – ноябре 2022 года<sup>6</sup>**

**Таблица 13. Социально-экономическое положение Омской области за январь – сентябрь 2022 года**

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.	Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	111,4	-	105,8	102,4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	180	55,2	3 209	96,9	182,1
Обрабатывающие производства	38 840	105,6	449 999	52,2	111,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6 822	116,8	54 450	107,0	109,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 448	119,3	15 343	114,5	110,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» <sup>2)</sup> , млн рублей	18 508,3	186,2	124 856,7	116,2	101,9
Ввод в действие жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. метров общей площади	21,9	31,5	663,7	115,9	134,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	37 350,8	89,8	382 638,0	93,2	102,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	11 270,3	100,0	113 964,3	101,0	114,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,2 <sup>4)</sup>	110,6	-	110,3 <sup>5)</sup>	109,0 <sup>6)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup> , %	96,7 <sup>4)</sup>	91,8	-	93,5 <sup>5)</sup>	141,6 <sup>6)</sup>
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (октябрь, январь-октябрь соответственно)	491,2	99,1 <sup>8)</sup>	496,7	99,5 <sup>9)</sup>	98,3 <sup>10)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	40,8 <sup>11)</sup>	69,8 <sup>12)</sup>	53,2	80,9	72,0
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	9,9 <sup>13)</sup>	74,9 <sup>14)</sup>	11,8 <sup>15)</sup>	47,8	67,9
Среднемесячная начисленная заработная плата (октябрь, январь-октябрь соответственно)					
номинальная, рублей	47 568,3	117,0 <sup>8)</sup>	44 625,1	112,6 <sup>9)</sup>	107,6 <sup>10)</sup>
реальная, %	-	104,4 <sup>8)</sup>	-	98,1 <sup>9)</sup>	100,5 <sup>10)</sup>

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

3) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

4) Ноябрь 2022 года в процентах к октябрю 2022 года.

5) Ноябрь 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.

6) Ноябрь 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.

7) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисекторный рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

8) Октябрь 2022 года в процентах к октябрю 2021 года.

9) Январь-октябрь 2022 года в процентах к январю-октябрю 2021 года.

10) Январь-октябрь 2021 года в процентах к январю-октябрю 2020 года.

11) Данные приведены в среднем за сентябрь-ноябрь 2022 года.

12) Данные за сентябрь-ноябрь 2022 года в процентах к данным за сентябрь-ноябрь 2021 года.

13) Данные на конец ноября 2022 года.

14) Данные на конец ноября 2022 года в процентах к концу ноября 2021 года.

15) В среднем за период.

<sup>6</sup> Источник: [https://omsk.gks.ru/publication\\_collection/document/27263](https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263)

## 5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Таблица 14. Характеристика объекта недвижимости

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

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

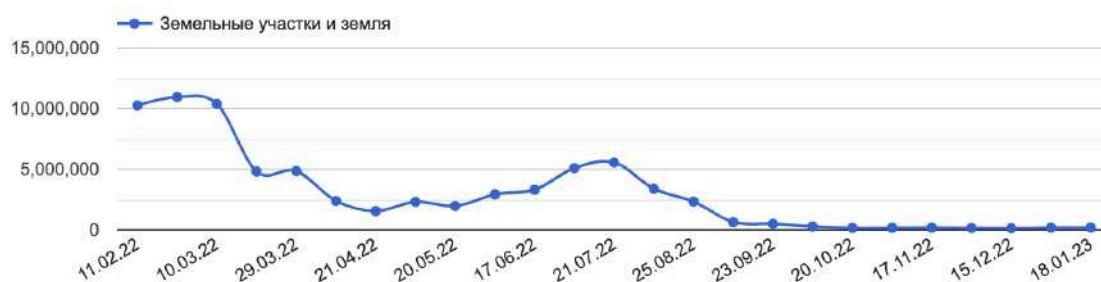
**Продажа** | **Аренда**

Регион: Омск | Тип недвижимости: Участки | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Омск. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



**Рисунок 11. Мониторинг рынка земельных участков, источник: <https://omsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>**

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

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

Таблица 15. Выборка предложений по продаже земельных участков Омского района

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._snt_dnp_2472086735">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._snt_dnp_2472086735</a>	Омская область, Омский р-н, дачное некоммерческое товарищество Простор, 3-я аллея	Участок расположен по Черлакскому тракту, трасса отлично обслуживается круглогодично. До центра города 33 км. Земельный участок 1483 кв. м. в одном из лучших загородных поселков Простор, вдали от трассы, что обеспечит тишину и спокойствие. Имеется фундамент для будущего дома (выведен цоколь). Въезд в поселок через шлагбаум, охрана. На участке вода, электричество. В поселок заведен газ. Есть архитектурно-строительный паспорт (дом 2 этажа). В шаговой доступности р. Иртыш.	1483	1 900 000	1 281
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2040859574">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2040859574</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка	ИЖС	1000	500 000	500
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2525933216">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2525933216</a>	Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, 9-я Береговая ул.	Продам земельный участок в п. Ростовка. Кадастровый номер 55:20:032001:1857 Есть возможность получить разрешение на строительство и градостроительный план. Вода, газ, канализация В шаговой доступности: - отделение Сбербанка - автомойка - магазины Магнит и Светофор - Beer-house - Доставка суши/пиццы - почтовое отделение - остановка общественного транспорта - река Омь Рядом расположены: посёлок Ростовка (дет. сад, 2 школы, ДК, стадион, библиотека и др.), ЖК Врубелево, с. Новомосковка	999	700 000	701
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2541187754">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2541187754</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, Зелёная ул.	Продаю участок, на тихой спокойной улице, улица давно заселена и застроена. Практически в самом центре Ростовки. ( Не СНТ) По улице асфальт. Рядом Омка. Хороший сухой,высокий участок. На участке устрившийся фундамент 10*10. В поселке отлично развита инфраструктура. Цена сейчас окончательная, весной будет дороже.	700	1 400 000	2 000
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2143431507">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2143431507</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 2-я Восточная ул., 9	Участок под строительство дома, коммуникации, газ подведены к участку, срочно! Участок в собственности! Торг	1500	1 000 000	667
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2535046768">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2535046768</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка	Земельный участок в собственности. Газ вода электричество подведены. Кадастровый номер 55:20:210101:5462	1200	800 000	667
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_151sot._izhs_2597535944">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_151sot._izhs_2597535944</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Мира	Разрешённое использование ИЖС Коммуникации есть, документы чистые Адрес: Омск п. Ростовка ул. Мира, стр. поз. 79 Кадастровый номер: 55:20:210101:162	1510	1 250 000	828

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_2525591877">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_2525591877</a>	Омская область, Омск, садоводческое некоммерческое товарищество Испытатель	Продаю земельный участок под строительство либо дачу. Имеются все посадки, свет. На участке два строения: мини домик и домик под инструмент. В шаговой доступности, 10 минут спокойной ходьбы, вся инфраструктура: школа, больница, магазины, остановка в нескольких минутах от участка с круглогодичным транспортом. Хорошие соседи, живут круглый год. У соседей проведен газ. В прошлом году, садоводство подключилось к центральному водоснабжению холодной воды (вода как в благоустроенных квартирах), возможно подключение. Участок светлый, сухой. Рядом лесок.	600	600 000	1 000
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot_izhs_2378872714">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot_izhs_2378872714</a>	Омская область, Омск, территория СОСН Незабудка, 3-я аллея, 69	Продаётся участок в СНТ Незабудка. Проведён газ, электричество, зимний водопровод. Все коммуникации оплачены. Соседи живут круглый год. На участке растут яблони.	920	790 000	859
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_151289320">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_151289320</a>	Омская область, Омский р-н, коттеджный пос. Тихая речка, Светлая ул., 2	Земля в собственности. Продажа от собственника без посредников. Все коммуникации (электричество, вода, газ, канализация) на участке. Асфальт до участка. Участок под круглосуточной охраной с видеонаблюдением, обслуживается управляющей компанией: уборка территории, антиклещевая обработка и т.д. Забором огорожена территория всей очереди. Элитный коттеджный поселок «Тихая Речка» находится в 14 километрах от города по Сыропятскому тракту. Поселок расположен в сосновом бору и на берегу реки Омь. На территории поселка имеется озеро и йодобромный источник	1100	2 999 999	2 727
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_1704184158">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_1704184158</a>	Омская область, Омск, садоводческое некоммерческое товарищество Моторостроитель	Осташково. 100 метров от остановки, очень удачное и красивое место!!! Магазины очень близко!!! Возможен обмен на автомобиль той-же стоимости. А*л*е*к*с*а*н*д*р	800	600 000	750
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2130238931">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2130238931</a>	Омская область, Омский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Красная Гвоздика, 1-я аллея	Продам земельный участок 5 11 соток в п. Морозовка, СНТ "Красная гвоздика", аллея 1, участок 240. Рядом ведется активная застройка, люди проживают круглогодично. Все документы, в т.ч. межевание имеются. Задолженности по оплатам нет. Возможен перевод в ИЖС. Земля ежегодно вспахивается, имеется колодец, все коммуникации рядом. Кадастровый номер 55:20:120801:20. Остановка общественного транспорта, магазины, школа, поликлиника в шаговой доступности, до города 3 км. Продажа от собственника.	1100	700 000	636
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2159873550">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2159873550</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Иртышский, Садовая ул.	Продам земельный участок 10 сот, под ИЖС в центре поселка Иртышский, газ, электричество и вода проведены до участка. Торга нет.	1000	1 100 000	1 100
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_1946075444">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_1946075444</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Иртышский	Участок земли в очень удобном месте, рядом магазин и все коммуникации тоже проходят не далеко, ул. Юбилейная, Кадастровый номер: 55:20:050101:5984, 5 минут до остановки в центре посёлка.	800	750 000	938

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/272357479/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/272357479/</a>	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, Восточная ул.	Компания МИАРД предлагает к продаже земельный участок 9 соток в современном поселке городского типа - Ростовка, Омская область. Участок ухожен, рядом все коммуникации.расположение участка позволяет сделать выход на две улицы, либо разделить участок на два. В районе развита инфраструктура, от города в 15 минутах езды, регулярно ходит общественный транспорт. Есть градостроительный план и разрешение на строительство. Звоните, ответим на все интересующие вас вопросы.	900	570 000	633
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/262804803/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/262804803/</a>	Омская область, Омский район, Новомосковка село	Продам участок, расположенный рядом с асфальтированной дорогой. Соседи почти все застроены. Газ по программе проводить будут в 2022 году.	1000	1 000 000	1 000
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277496605/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277496605/</a>	Омская область, Омский район, Морозовское с/пос, Ракитинка деревня, ул. Зеленая	АН "Альмера" реализует земельный участок в с.Ракитинка Морозовского сельского поселения. На участке заведено электричество (220/380), в нескольких метрах проходит водопровод, рядом газовая труба. Участок чистился от поросли. На участке расположено строение, которое на время строительства можно использовать как сторожку/бытовку/склад. Площадь участка 1132 кв. м. Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). В шаговой доступности магазин, почта, пункт технического обслуживания автомобиля. До города - 10-15 минут дороги. Никаких выхлопов, никаких производств. Здесь сможете покупать настоящее деревенское молоко, сметану, яйца.)) Один собственник, документы готовы.	1132	860 000	760
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/</a>	Омская область, Омский район, Тепличны й-1 СНТ, 51	Участок 7 соток Сделан: Забор (штaketник) с раздвижными воротами Залит фундамент под баню и дом Поставлен деревянный туалет Рядом также находится Иртыш в нескольких метрах от участка <b>ВСЕ ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВОПРОСЫ ПО ТЕЛЕФОНУ</b> Продажа в связи с переездом в другой город	700	799 000	1 141
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277109452/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277109452/</a>	Омская область, Омский район, Иртышский поселок, ул. Маяковского	Земельный участок находится непосредственно в посёлке Иртышском. В собственности. Границы участка вынесены на местность. Электричество подведено 380В. Улица асфальтирована до участка и газифицирована.Обмен на квартиру в Омске с доплатой!!!	1200	1 500 000	1 250
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/</a>	Омская область, Омский район, Иртышский поселок	Предлагается к продаже земельный участок с фундаментом(ленточный) в п. Иртышский. Участок 17 соток, дом расположен по ул. Кленовая, улица застроена. На участке скважина, строительные материалы, оплачена подводка газа,подведены электросети. Цена 1649 000 (Один миллион шестьсот сорок девять тысяч) рублей.	1757	1 649 000	939
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/274429539/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/274429539/</a>	Омская область, Омский район, Усть-Заостровка село, ул. 8-я Северная, 15	Предлагаем к продаже земельный участок (ИЖС) налево от Усть-Заостровки, коттеджный пооселок "Северный". Участок находится на активно застраиваемой улице. К участку подведен газ, вода, электричество.	900	1 350 000	1 500
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/</a>	Омская область, Омский район, Розовка село, Содружест во-3 СНТ	Продаётся дача в закрытом кооперативе, ограниченное количество домов. 11 соток земли, рядом Иртыш в 5 минутах ходьбы. Участок ухоженный, дорога - асфальт, удобный подъезд к участку. На участке маленький домик. На границе кооператива газ. Можно провести. Проведено межевание. Кадастровый номер участка: 55:20:200701:2013 Торг.	1100	750 000	682

Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков Омского района, варьируется от 500 рублей за кв.м. до 2 727 рублей за кв.м., среднее значение 1 025 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, разрешенное использование, наличие коммуникаций и пр.



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

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

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

### Скидка на торг

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

№	При продаже объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по кв.м	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,07	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажное преимущественно жилое строительство - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям,

которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

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

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

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

**Статус населенного пункта**

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

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

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

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

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

**Вид разрешенного использования земельного участка**

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

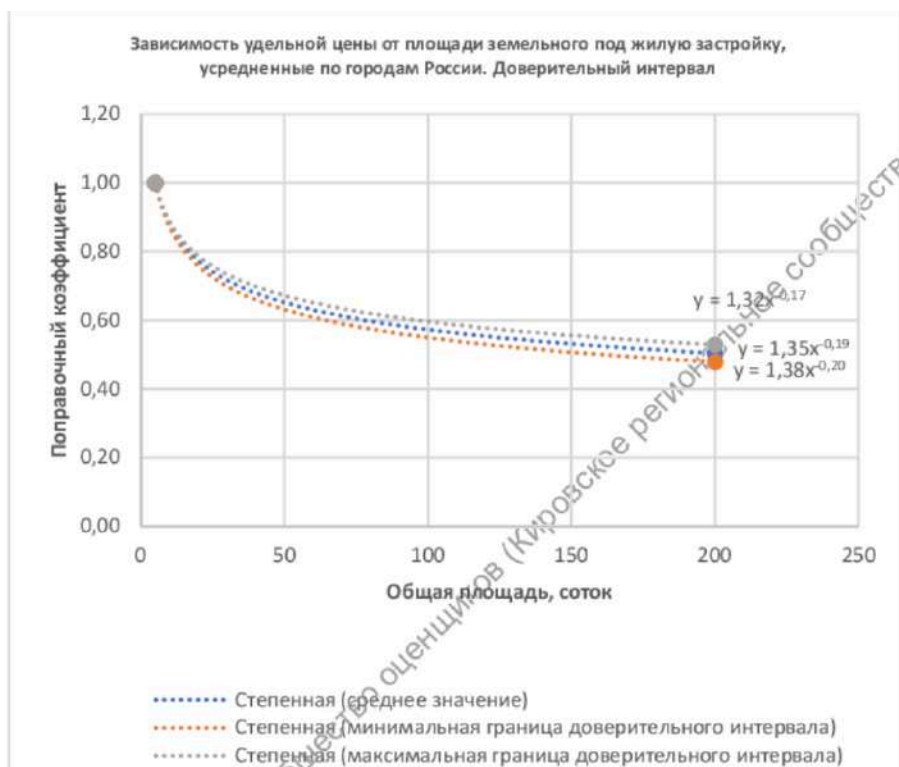
Таблица 83. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

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

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

## Общая площадь

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



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

## Наличие коммуникаций

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelynykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

## Форма и рельеф

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

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

### Примечания:

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

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

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

### Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

### Благоустройство

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

земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков <b>производственного и складского назначения</b>	1,08	1,28	1,17
6	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

### Наличие строений

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

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

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

### Примечание:

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

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

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

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

## 5.5. Выводы по анализу рынка

- ✓ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ✓ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ✓ Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков, в частности к рынку земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- ✓ Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков Омского района, варьируется от 500 рублей за кв.м. до 2 727 рублей за кв.м., среднее значение 1 025 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, разрешенное использование, наличие коммуникаций и пр.

## РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?



**Таблица 16. Тестирование на НЭИ**

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

**Вывод по тестированию НЭИ:**

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

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

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

### 7.1. Основные этапы процесса оценки

#### 7.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

### 7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

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

#### Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

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

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

## Доходный подход

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

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

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- ✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- ✓ приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

### **Затратный подход**

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

### **Согласование результатов**

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ✓ метод математического взвешивания;
- ✓ метод субъективного взвешивания.

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

### **7.3. Выбор подходов**

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

#### ***Выбор подходов для оценки земельного участка***

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

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

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

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

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

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

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- ✓ метод сравнения продаж;

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Метод выделения.**

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

*Метод распределения* применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### **Затратный подход**

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

### **Сравнительный подход**

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

### **Доходный подход**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

**Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж**

**Выбор единицы сравнения**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Выбор объектов-аналогов**

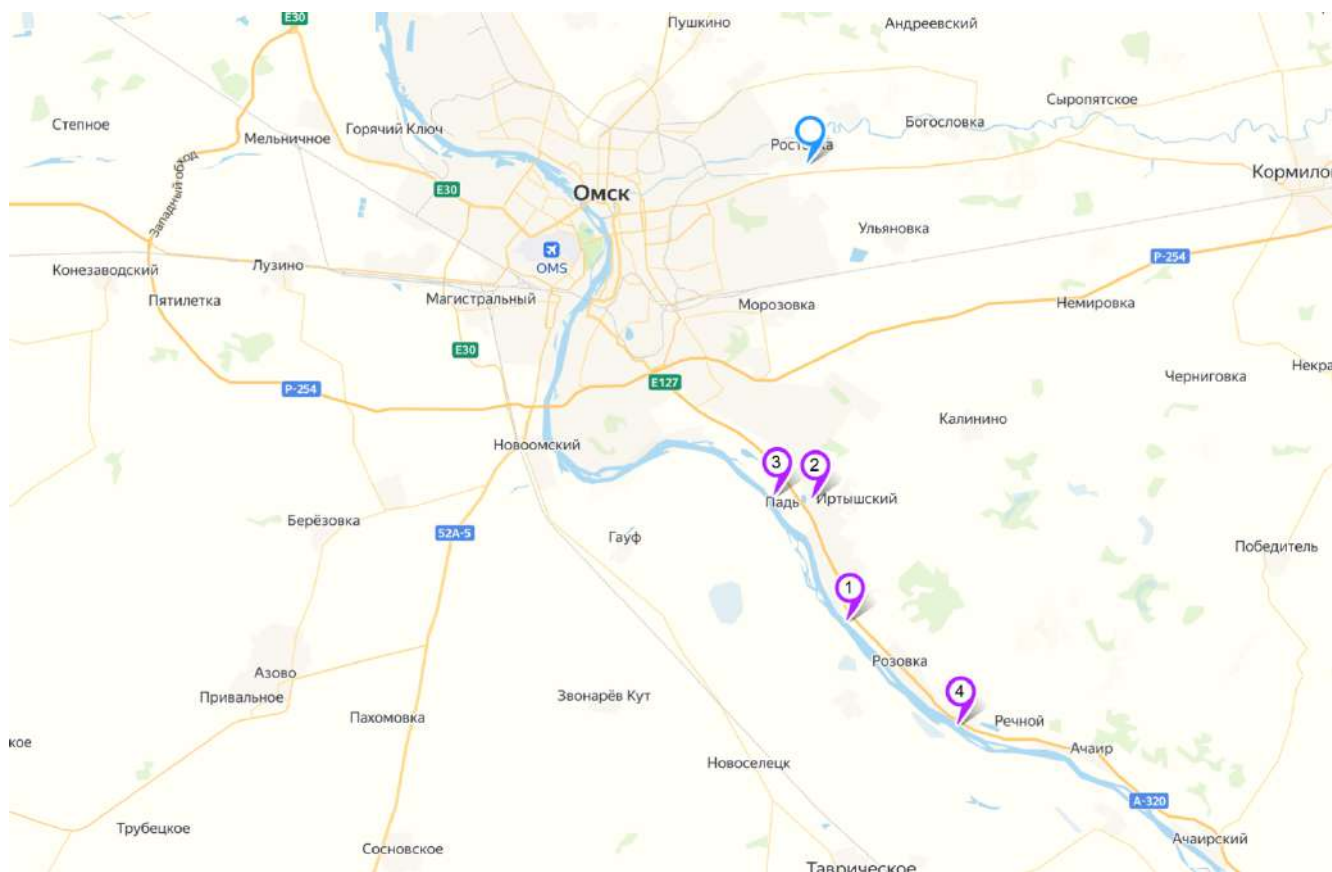
Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались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

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

**Таблица 17. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки**

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_148sot._snt_dnp_2472086735">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_148sot._snt_dnp_2472086735</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/</a>
Кадастровый номер	55:20:233001:120	55:20:233002:480	55:20:050401:909	55:20:200701:2013
Цена предложения, руб.	1 900 000	1 649 000	799 000	750 000
Цена предложения, руб./кв.м.	1 281	939	1 214	682
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч 199, филиал № 1	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19

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



**Рисунок 12. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>**

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

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

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

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

**Таблица 18. Статистический анализ выборки объектов-аналогов**

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

Показатели, используемые в таблице<sup>7</sup>:

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

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

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

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

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

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

#### Методы внесения корректировок

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика». Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2002.-1056с ил.

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

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

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

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

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

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

#### **Объяснение вносимых поправок**

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

#### **Обоснование последовательности внесения корректировок**

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

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

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

#### **Скидки к ценам предложений**

На основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda> значение корректировки на уторгование для земельных участков ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения принимается в размере среднего значения -11,0%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86

**Таблица 19. Расчет корректировки на торг**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%

***Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.***

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

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

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

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

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

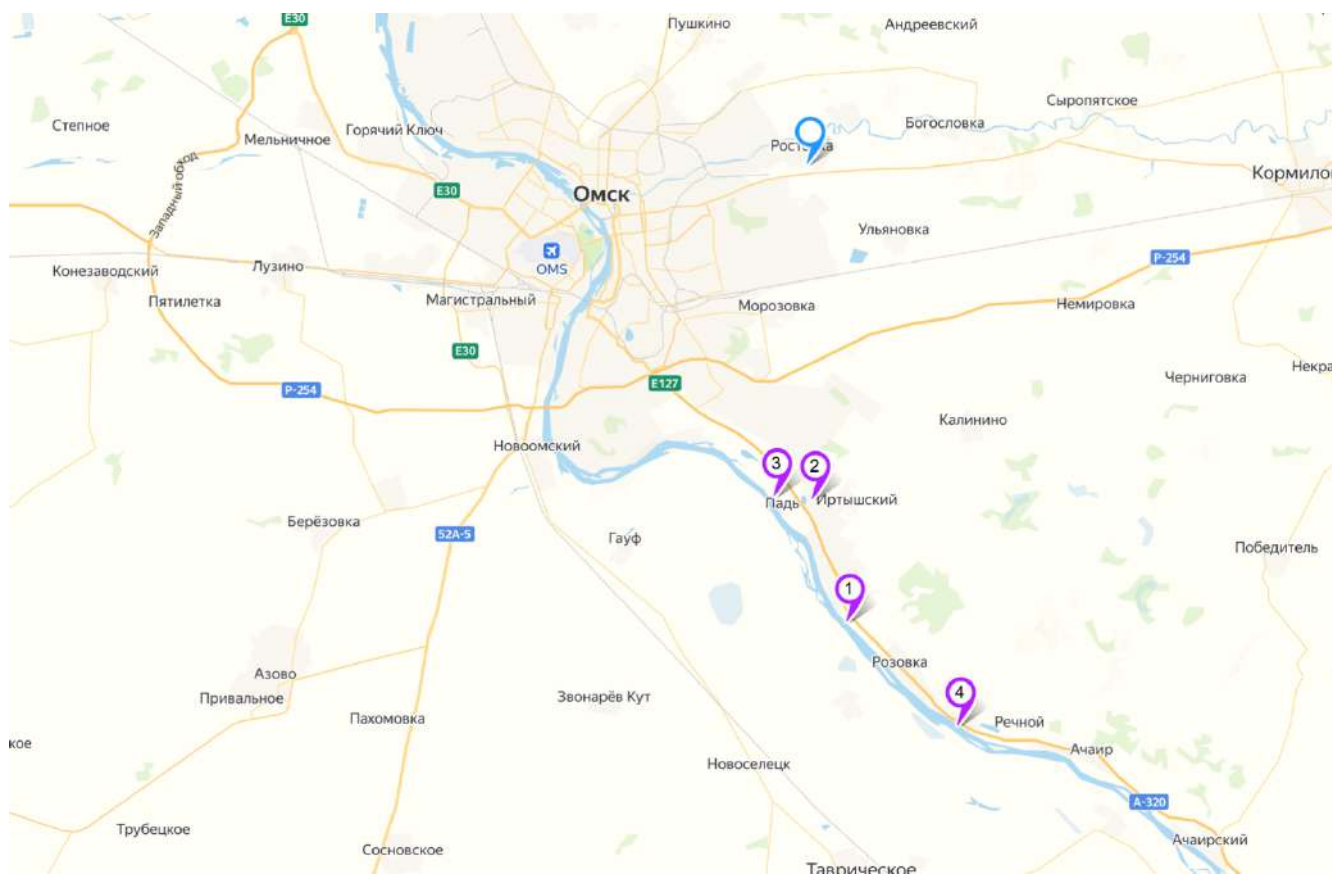
***Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).***

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

***Местоположение***

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

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



**Рисунок 13. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>**

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

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

**Таблица 20. Расчет корректировки на местоположение**

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

**Категория земель и вид разрешенного использования**

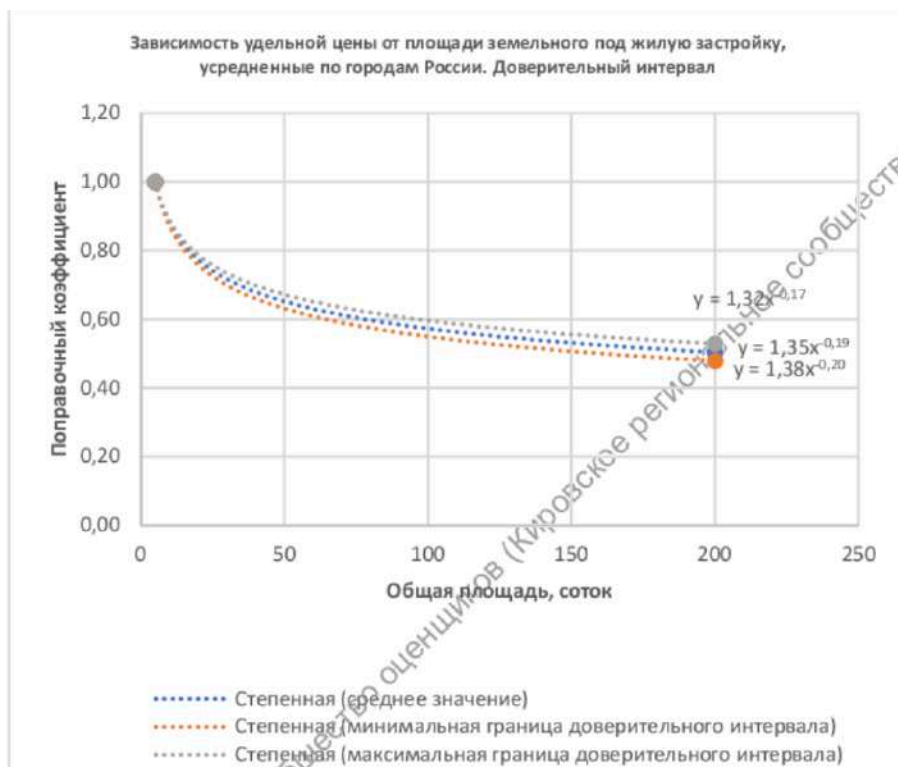
Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.



### Общая площадь.

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

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



$$K = \left( \frac{1,35 \cdot x_0^{-0,19}}{1,35 \cdot x_a^{-0,19}} \right) - 1$$

где: К – корректировка;  
 х<sub>а</sub>– общая площадь объекта-аналога, кв.м.;  
 х<sub>о</sub>– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 21. Расчет корректировки на общую площадь

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

### Наличие и возможность подключения к коммуникациям

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка вносится на основании источника: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Таблица 22. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		-13% (=-(6%+7%))	-28% (=-(6%+7%+15%))	-13% (=-(6%+7%))	-6%

#### Рельеф и форма

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

#### Наличие ограждения

Корректировка вносится на основании источника: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09

Таблица 23. Расчет корректировки на наличие ограждения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Забор	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	-8,26% (=(1/1,09-1)*100%)	0%

#### Наличие строений

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

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

**Таблица 24. Расчет корректировки на наличие ограждения**

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

**Веса аналогов**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

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

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

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

**Таблица 25. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot_snt_dnp_2472086735">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot_snt_dnp_2472086735</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/</a>
Кадастровый номер		55:20:233001:120	55:20:233002:480	55:20:050401:909	55:20:200701:2013
Цена предложения, руб.		1 900 000	1 649 000	799 000	750 000
Цена предложения, руб./кв.м.		1 281	939	1 214	682
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Дата публикации	08.02.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Адрес	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с	Омская область, Омский район, ДНТ	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по	Омская область, р-н Омский, снт	Омская область, Омский район, СНТ

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Новомосковка, ул Молодежная	Простор, аллея 3, уч 63	направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21	Тепличный-1, уч 199, филиал № 1	"Содружество-3", участок 19
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Для ведения дачного хозяйства	Под дачное строительство	Для садоводства	Для садоводства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Общая площадь, кв.м.	750	1 483	1 757	658	1 100
Корректировка на общую площадь		13,95%	17,79%	-2,29%	7,56%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 299	985	1 055	653
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		-13%	-28%	-13%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 130	709	918	614
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на рельеф и форму		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 130	709	918	614
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Забор	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	-8,26%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 130	709	842	614
Наличие строений	Условно свободный	Фундамент	Фундамент	Фундамент	Строение
Корректировка на наличие строений		6,38%	6,38%	6,38%	6,38%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 202	754	896	653
Итоговая корректировка		-3,67%	-14,83%	-28,17%	-3,06%
Коэффициент вариации	27,3%				
Весовые коэффициенты		0,268992240	0,242849652	0,217573734	0,270584374
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	878				
Рыночная стоимость, руб.	658 500				

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

**Таблица 26. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot_snt_dnp_2472086735">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot_snt_dnp_2472086735</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277843915/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277659179/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277316308/</a>
Кадастровый номер		55:20:233001:120	55:20:233002:480	55:20:050401:909	55:20:200701:2013
Цена предложения, руб.		1 900 000	1 649 000	799 000	750 000
Цена предложения, руб./кв.м.		1 281	939	1 214	682
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	08.02.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Адрес	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч 199, филиал № 1	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Для ведения дачного хозяйства	Под дачное строительство	Для садоводства	Для садоводства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 140	836	1 080	607
Общая площадь, кв.м.	751	1 483	1 757	658	1 100
Корректировка на общую площадь		13,95%	17,79%	-2,29%	7,56%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 299	985	1 055	653
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		-13%	-28%	-13%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 130	709	918	614
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или

Наименование показателя	Объект оценки использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Объект-аналог №1 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Объект-аналог №2 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Объект-аналог №3 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Объект-аналог №4 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на рельеф и форму		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 130	709	918	614
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Забор	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	-8,26%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 130	709	842	614
Наличие строений	Условно свободный	Фундамент	Фундамент	Фундамент	Строение
Корректировка на наличие строений		6,38%	6,38%	6,38%	6,38%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 202	754	896	653
Итоговая корректировка		-3,67%	-14,83%	-28,17%	-3,06%
Коэффициент вариации	27,3%				
Весовые коэффициенты		0,268992240	0,242849652	0,217573734	0,270584374
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м.</b>	<b>878</b>				
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>659 378</b>				

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



## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ

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

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

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

**Таблица 27. Согласованный результат стоимости объекта оценки**

№	Объект оценки	Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
		Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908	658 500	Не применялся		658 500
2	Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2899	659 378	Не применялся		659 378
3	Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с.	658 500	Не применялся		658 500

№	Объект оценки	Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
		Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
	Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2932				
4	Земельный участок, общая площадь 751+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953	659 378	Не применялся		659 378

## РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объектов оценки по состоянию на 08 февраля 2023 г., не округленно:

**2 635 756**

*(Два миллиона шестьсот тридцать пять тысяч семьсот пятьдесят шесть) руб., в том числе:*

№ п-п	Объект оценки	Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2908	658 500
2	Земельный участок, общая площадь 750 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2910	659 378
3	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2921	658 500
4	Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953	659 378
-	<b>Итого</b>	<b>2 635 756</b> <i>(Два миллиона шестьсот тридцать пять тысяч семьсот пятьдесят шесть)</i>

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

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шеин В. В.

## РАЗДЕЛ 11. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

### Используемая литература

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

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

#### **Источники информации**

19. <http://www.cbr.ru>
20. <http://www.sroroo.ru>
21. <http://portal.rosreestr.ru>
22. <http://economy.gov.ru>
23. <http://pkk5.rosreestr.ru>
24. <https://yandex.ru/maps>
25. и другие.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

# ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
Кадастровый номер:	55:20:032001:2899	
Номер кадастрового квартала:	55:20:032001	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Росейская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная	
Площадь, м2:	751 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб:	69955.65	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	под личное строительство	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Дмитриева Дарья Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИввестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии", 7735520922	

Раздел 1 Лист 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННОВАЦИЯ, ФИЛИЯ

ДОКУМЕНТЫ

СЕРТИФИКАТ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ: 64575127400413110920032413839066360

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2021 по 10.05.2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НОВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ" Д.У.


ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ОМСК

УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д. 19

ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ОМСК

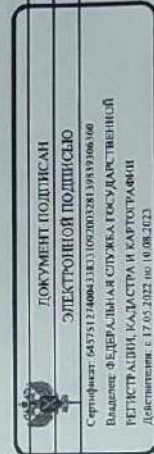
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
18.11.2022г.		55:20:032001:2899	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИнвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии", ИНН: 7735520922, ОГРН: 106774672977
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2899-55/386/2022-5 18.11.2022 05:27:09
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 2899, выдан 14.11.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		18.11.2022 05:27:09
	номер государственной регистрации:		55:20:032001:2899-55/386/2022-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.11.2022 до полного расчета по договору
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Саркис Ваган Артурович, 09.06.1985, гор. Ереван Армения, Российская Федерация, СНИЛС 158-035-438 65
	основание государственной регистрации:		Паспорт гражданина Российской Федерации серия 63 09 №445947, выдан 22.02.2010, Отделом УФМС России по Саратовской области в Заводском районе города Саратова
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		646179, обл. Омская, р-п. Любимский, п. Камышловский, ул. Ленина, д. 25 Договор купли-продажи земельного участка, № 2899, выдан 14.11.2022 данные отсутствуют

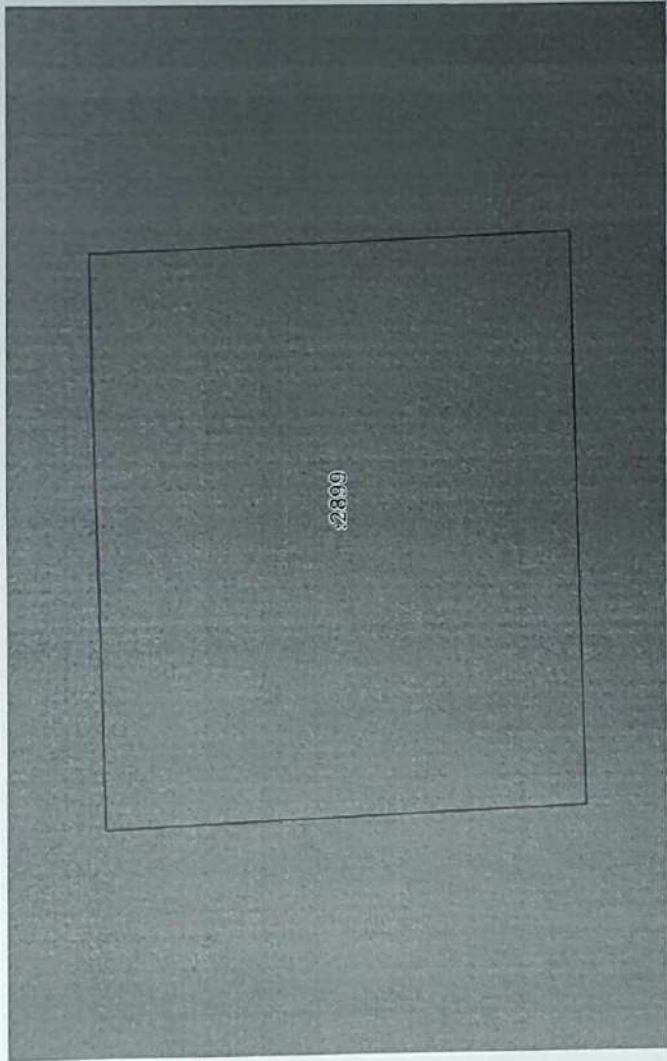
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
			
		Сертификат: 645732760033331962002819839100160 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.05.2022 по 10.08.2023	



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
18.11.2022г.		
Катастровый номер: 55:20:032001:2899		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.11.2022г.			
Кадастровый номер: 55:20:032001:2899			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300			
Условные обозначения:			
полное наименование должности			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 645751240663283109200281983906560  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2012 по 10.06.2023



БУ МОИ ЕИО  
 СПЕЦ. ГРИШИН А.А.  
*(Signature)*

□□□□□□□□ 26.12.2022 □  
 □□□□□□□□

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Рядел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2022г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2908		
Номер кадастрового квартала:	55:20:032001		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Росси́йская Федера́ция, Омская область, Омский р-н, с Новомосковск, ул. Молодежная		
Площадь, м <sup>2</sup> :	750 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб:	69525		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дигирева Дарья Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии", 7735520922		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 447517440403431063803810000000  
 Подпись: Федеральная служба государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 Довольствие: 17.05.2022 по 16.04.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия  
 Спецалист МФЦ ДАРЬЯ  
 КРАСНОГВАРДЕЦКАЯ 42

*Д.С.С.С.*



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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
19.12.2022г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 55:20:032001:2908	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Новые инвестиционные технологии", ИНН: 7735520922, ОГРН: 1067746722977
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2908-55/092/2022-7 19.12.2022 06:30:13
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 2908, выдан 15.12.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

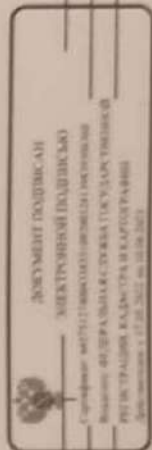
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 6657512340043331029023811981046546  
Выдана: Федеральная служба государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия  
СПЕЦИАЛИСТ МФЦ ЦНО  
КРАСНОТАРДИЙСКАЯ  
*Мухоморова*



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2022г.			
Кадастровый номер: 55:20:032001:2908			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок вл земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		



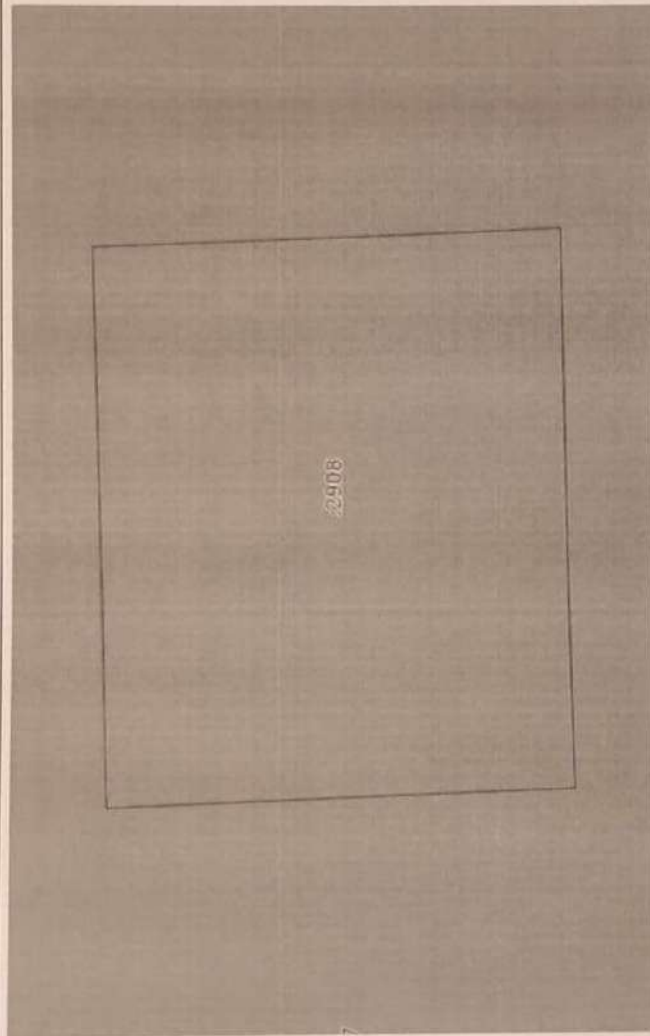
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЛИАЛЬ  
СПЕЦИАЛЬНАЯ МОНИТОРИНГОВАЯ  
КРАСНОУФИЙСКИЙ РАЙОН  
*Владимир С. М.*

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2022г.			
Кадастровый номер: 55:20:032001:2908			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 643312746463133060281760306466  
Выдана: ОБЛАСТНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРА  
Датированная: 01.12.2022 по 19.12.2022

полное наименование должности

инициалы, фамилия

СПЕЦИАЛИСТ М.Ф.Ц.Н.Ю.

КРАСНОГВАРДЕЙСКАЯ

*Красногвардейская*



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист I

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
11.10.2023:	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2932
Номер кадастрового квартала:	55:20:032001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Росси́йская Феде́рация, Омская о́бласть, Омский р-н, с Новоюсолова, ул. Молодежная
Площадь, м²:	750 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб:	70050
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дмитриева Дарья Сергеевна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии", 7735520922

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 64575374664303169260281034306306  
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 13.03.2023 по 10.08.2023



*Борисов Д.А.*  
*А.И.И.*

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.10.2022г.			
Катастровый номер: 55:20:032001:2932			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИлветСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии", ИНН: 7735520922, ОГРН: 1067746722977
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2932-55/094/2022-5 11.10.2022 13:50:38
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 2932, выдан 03.10.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		11.10.2022 13:50:38
	номер государственной регистрации:		55:20:032001:2932-55/094/2022-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2022 в течении 5 дней
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Якулов Айдар Ануарович, 05.10.1983, гор. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 110-348-595 24 Паспорт: гражданина Российской Федерации серия 52 16 №568629, выдан 10.08.2016, Отдел №2 УФМС России по Омской области в Центральном административном округе города Омска обл. Омская, г. Омск, ул. Вавилова, д. 191
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, № 2932, выдан 03.10.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 649512740433031093003241385950650

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 10.08.2022 по 10.08.2031

ИНН Омская область 55:01/0010000000

ОГРН 1045500000000

ИНЦИФИКАТОР ФАМИЛИИ

КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН

В.А. Давыдов



Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов выписки: 4	
11.10.2022г.		55:20:032001:2932	
Кадастровый номер:			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 64575127460439031092602913945306260  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2012 по 10.06.2023

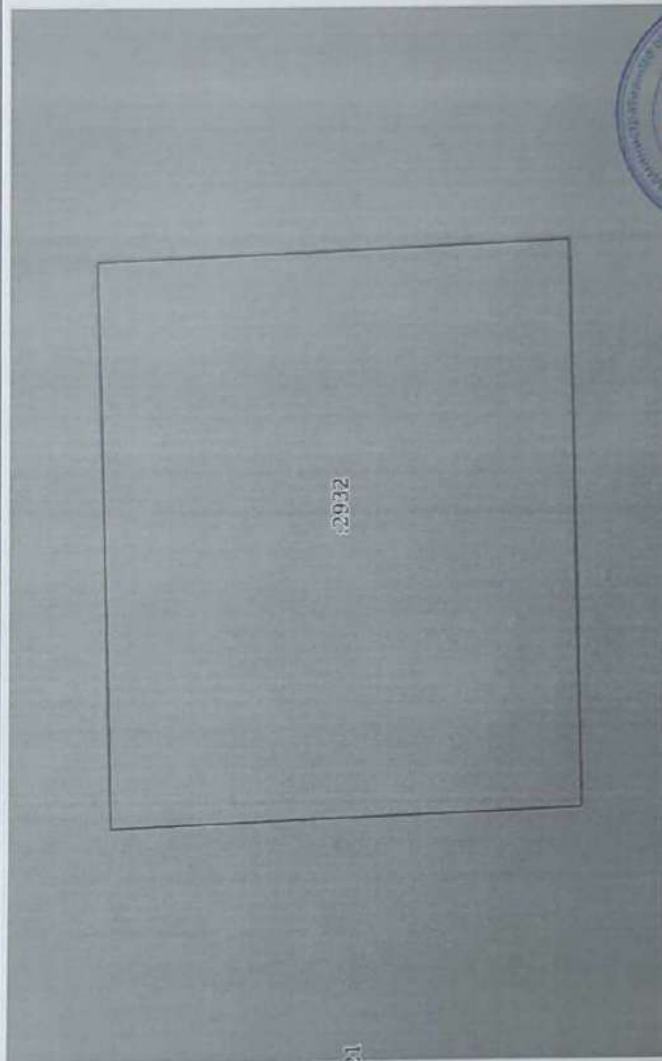
полное наименование должности:



*Александр Н.В.  
Авант*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.10.2022г.			
Кадастровый номер: 55:20:03.2001:2932			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 645731210001031090903301003306066  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И  
 РЕГИСТРАЦИИ КАЧЕСТВА ТОВАРОВ И УСЛУГ  
 действителен с 11.10.2022 по 10.10.2027



МИНИСТЕРСТВО  
 ЭКОНОМИКИ  
 МИНИСТЕРСТВО  
 ФИНАНСОВ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
 И РЕГИСТРАЦИИ КАЧЕСТВА  
 ТОВАРОВ И УСЛУГ  
 КРАСНОТАРХАНСКИЙ ЦО  
 КРАСНОТАРХАНСКИЙ ЦО

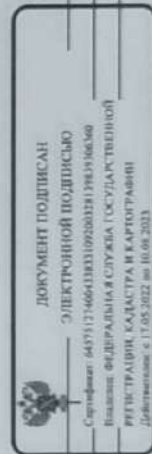
*А.С. Сидорова*

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2023г.			
Кадастровый номер:	55:20:032001:2953		
Номер кадастрового квартала:	55:20:032001		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная		
Площадь, м²:	751 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб.:	74949.8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под личное строительство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дмитриева Дарья Сергеевна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии", 773550922		

Раздел 1 Лист 1



БУ МФЦ СМСКА  
 СПЕЦ. ГРУППА ОА

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2023г.			
Кадастровый номер: 55:20:032001:2953			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИнвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Новые инвестиционные технологии", ИНН: 7755520922, ОГРН: 106774672977
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:032001:2953-55/092/2023-5 10.01.2023 05:40:29
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 26.12.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		10.01.2023 05:40:29
	номер государственной регистрации:		55:20:032001:2953-55/092/2023-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.01.2023 до окончательного расчета по договору
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Кочияки Гамлет Гарлапович, 27.12.1976, с. Мед Парни Спитякский р-н Армянская ССР, Российская Федерация, СНИЛС 144-525-319 48
			Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 21 №085902, выдан 17.01.2022, УМВД России по Омской области
			обл. Омская, г. Омск, ул. Северная 24-я, д. 204, кв. 43
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, выдан 26.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Стороженко: 64573124603003192402413963930600  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.03.2022 по 10.03.2023



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3
12.01.2023г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 55:20:032001:2953	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6 Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10 Правовприжития и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 6457127466433311928013119832936260  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с: 17.05.2022 до: 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ИНФОРМАЦИОННЫЕ  
ДОКУМЕНТЫ  
в информационном центре  
РОССТАНДАРТА

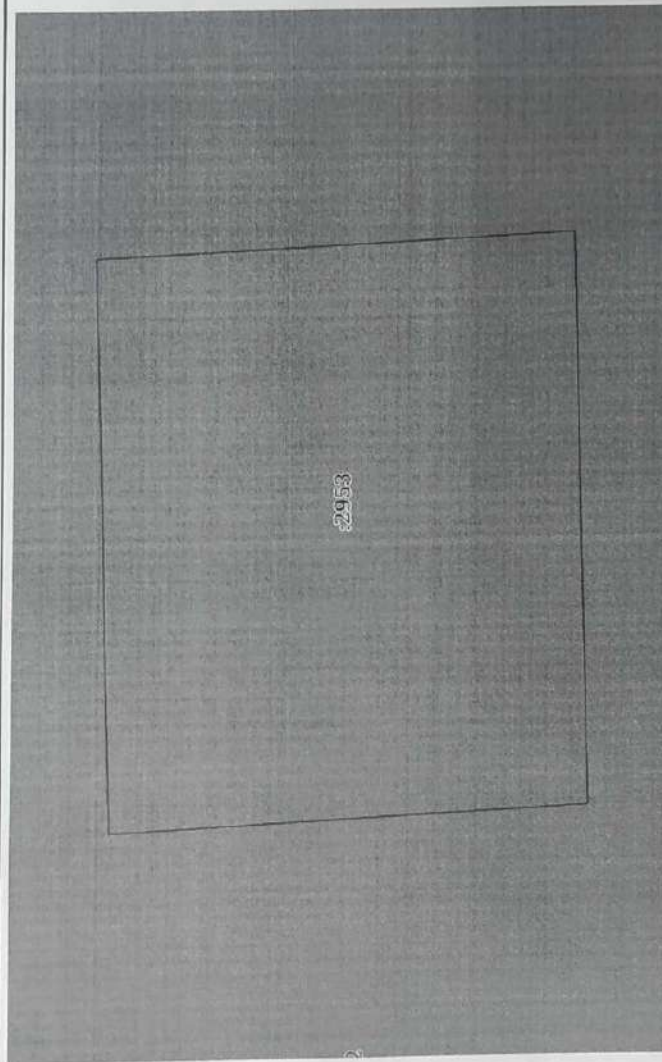
БУ МФЦ СМСКА  
ПЕЧ. ГРИШИНА ОА

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2023г.			
Кадастровый номер: 55:20:032001:2953			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 645741740633331692603281983996566  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.03.2012 по 16.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



**Договор № 2899**  
**купли-продажи земельного участка**

г. Омск

«4» марта 2022 г.

Мы, гражданин **Сарксян Ваган Артурович**, «09» июня 1985 года рождения, паспорт серия 6309 номер 445947, выдан 22.02.2010, Отделом УФМС России по Саратовской области в Заводском районе города Саратова код подразделения 640-002, зарегистрированный по адресу: Омская обл., р-н Любинский, п. Камышловский, ул. Ленина, дом 25, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»** (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4, в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем, «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

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

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

Кадастровый номер: **55:20:032001:2899**

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: под дачное строительство

Общая площадь (м<sup>2</sup>): 751 +/- 19.

Сведения о характеристиках Земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях указаны в выписке из ЕГРН от 21.01.2022.

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 20.01.2022 года сделана запись регистрации № 55:20:032001:2899-55/092/2022-3

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

**2. Цена Договора и порядок оплаты**

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

2.2. Покупатель обязуется выплатить Продавцу цену Земельного участка, согласованную Сторонами в п.2.1 Договора, в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок

- 2.3. Покупатель производит уплату цены Договора путем перечисления на банковский расчетный счет Продавца указанной в п. 2.1. суммы денежных средств.
- 2.4. В случае не поступления Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанный в п. 2.2. срок, настоящий Договор считается расторгнутым, а последствия расторжения применимыми с первого дня, следующего за днем, установленным п. 2.2. настоящего Договора.
- 2.5. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате Земельного участка с даты поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.
- 2.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, не включаются в цену Договора и уплачиваются Покупателем.

### **3. Передача Земельного участка**

- 3.1. Передача Земельного участка от Продавца Покупателю согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации оформляется Актом приема-передачи земельного участка (далее – Акт приема-передачи).
- 3.2. Земельный участок должен быть передан Продавцом Покупателю не позднее 5(пяти) рабочих дней с момента уплаты Покупателем цены Договора.
- 3.3. Обязательство Продавца по передаче Земельного участка считается исполненным после фактической передачи Земельного участка во владение Покупателя по Акту приема-передачи.
- 3.4. Покупатель до подписания Акта приема-передачи, обязан произвести детальный осмотр Земельного участка. При выявлении недостатков Земельного участка Покупатель обязан указать об этом в Акте приема-передачи и прописать порядок и сроки безвозмездного устранения выявленных недостатков.

### **4. Права и обязанности Сторон**

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



4.4.2. Оплатить приобретаемый Земельный участок в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

#### **5. Ответственность Сторон. Форс-мажор**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Земельного участка и ограничениях его пользования.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

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

#### **6. Прочие условия**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Реквизиты и подписи Сторон

Покупатель

Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания «Новые инвестиционные  
технологии»

Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под  
управлением ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,  
Савелкинский проезд, дом 4  
ИНН 7735520922, КПП 773501001  
р/с № 40701810900110000007  
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,  
К/с 30101810845250000685  
БИК 044525685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



Продавец

Сарксян Ваган Артурович

«09» июня 1985 года рождения  
паспорт серия 6309 номер 445947  
выдан 22.02.2010, Отделом УФМС России по  
Саратовской области в Заводском районе  
города Саратова код подразделения 640-002,  
зарегистрированный по адресу: Омская обл.,  
р-н Любинский, п. Камышловский, ул. Ленина  
дом 25

Номер счёта: 40817810145001048840

ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8634 ПАО СБЕРБАНК  
БИК: 045209673

Корр. счёт: 30101810900000000673  
ИНН: 7707083893

КПП: 550502001

В.А. Сарксян



Проставлено, пронумеровано

**Договор № 2908**  
**купли-продажи земельного участка**

г. Омск

«15» декабря 2022 г.

Мы, Гражданка РФ **Дмитриева Дарья Сергеевна**, 16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708, выдан 25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по Омской области в центральном административном округе г. Омска, код подразделения 550-007, зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул. Малиновского, д. 14, к.2, кв.235, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»** (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4 , в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем, «Покупатель» , с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

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

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

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

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: под дачное строительство

Общая площадь (м2): 750 +/- 19.

Сведения о характеристиках Земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях указаны в выписке из ЕГРН от 22.11.2022.

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22.11.2022 года сделана запись регистрации № 55:20:032001:2908-55/092/2022-5

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

**2. Цена Договора и порядок оплаты**

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

2.2. Оплата цены договора, указанной в п. 2.1 производится в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

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

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

### **3. Передача Земельного участка**

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

3.2. Земельный участок должен быть передан Продавцом Покупателю не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента уплаты Покупателем цены Договора.

3.3. Обязательство Продавца по передаче Земельного участка считается исполненным после фактической передачи Земельного участка во владение Покупателя по Акту приема-передачи.

3.4. Покупатель до подписания Акта приема-передачи, обязан произвести детальный осмотр Земельного участка. При выявлении недостатков Земельного участка Покупатель обязан указать об этом в Акте приема-передачи и прописать порядок и сроки безвозмездного устранения выявленных недостатков.

### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Продавец вправе:

4.1.1. Получить оплату за Земельный участок в порядке и сроки, указанные в ст. 2 настоящего Договора.

4.1.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Договора, предусмотренного настоящим Договором в размере 0.1% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Передать Покупателю в собственность Земельный участок по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.2. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

4.2.3. В случае расторжения настоящего Договора или признания его недействительным вернуть Покупателю денежную сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора.

4.2.4. Оплатить задолженности по налогам, сборам и обязательным платежам по указанному Земельному участку до перехода права собственности к Покупателю.

4.3. Покупатель вправе:

4.3.1. Получить Земельный участок в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.

4.3.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Продавцом срока передачи Земельного участка, предусмотренного настоящим Договором в размере 0.1% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.4. Покупатель обязан:

4.4.1. Принять Земельный участок по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.4.2. Оплатить приобретаемый Земельный участок в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

## **5. Ответственность Сторон. Форс-мажор**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Земельного участка и ограничениях его пользования.
- 5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.
- 5.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

## **6. Прочие условия**

- 6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.
- 6.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Омской области.
- 6.5. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий Договора, составления дополнений и изменений к Договору.
- 6.6. При не достижении соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.7. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не подарен и не обещан в дар, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, кроме прямо указанных в Договоре.
- 6.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 6.9. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.
- 6.10. Уплата пеней не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7. Реквизиты и подписи Сторон

Покупатель

Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания «Новые инвестиционные  
технологии»

Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под  
управлением ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,

Савелкинский проезд, дом 4

ИНН 7735520922, КПП 773501001

р/с № 40701810900110000007

в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,

К/с 30101810845250000685

БИК 044525685

Продавец

Дмитриева Дарья Сергеевна

16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708,  
выдан 25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по  
Омской области в центральном административном  
округе г. Омска, код подразделения 550-007,  
зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул.  
Малиновского, д. 14, к.2, кв.235

Номер счёта: 40817810345002817702

Банк получателя: ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
N 8634 ПАО СБЕРБАНК

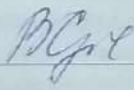
БИК: 045209673

Корр. счёт: 30101810900000000673

ИНН: 7707083893

КПП: 550502001

Генеральный директор

  
М.П.

В.А. Сухоставцев



Д.С. Дмитриева



Пронумеровано и пронумеровано  
2023.02.08  
1 ЛИСТ

**Договор № 2932**  
**купли-продажи земельного участка**

г. Омск

*«03» октября* 2022 г.

Мы, гражданин **Якупов Айдар Ануарович**, «05» октября 1983 года рождения, паспорт серия 52 16 номер 568629, выдан 10.08.2016, Отделом №2 УФМС России по Омской области в Центральном административном округе г. Омска, код подразделения 550-007, зарегистрированный по адресу: Омская обл., г.Омск, ул. Вавилова, дом 191, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»** (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4 , в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем, «Покупатель» , с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

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

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

Кадастровый номер: **55:20:032001:2932**

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: под дачное строительство

Общая площадь (м2): 750 +/- 19.

Сведения о характеристиках Земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях указаны в выписке из ЕГРН от 21.01.2022.

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 20.01.2022 года сделана запись регистрации № 55:20:032001:2932-55/092/2022-3

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

**2. Цена Договора и порядок оплаты**

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

2.2. Покупатель обязуется выплатить Продавцу цену Земельного участка, согласованную Сторонами в п.2.1 Договора, в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок

2.3. Покупатель производит уплату цены Договора путем перечисления на банковский расчетный счет Продавца указанной в п. 2.1. суммы денежных средств.

2.4. В случае не поступления Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанный в п. 2.2. срок, настоящий Договор считается расторгнутым, а последствия расторжения применимыми с первого дня, следующего за днем, установленным п. 2.2. настоящего Договора.

2.5. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате Земельного участка с даты поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

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

### **3. Передача Земельного участка**

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

3.2. Земельный участок должен быть передан Продавцом Покупателю не позднее 5(пяти) рабочих дней с момента уплаты Покупателем цены Договора.

3.3. Обязательство Продавца по передаче Земельного участка считается исполненным после фактической передачи Земельного участка во владение Покупателя по Акту приема-передачи.

3.4. Покупатель до подписания Акта приема-передачи, обязан произвести детальный осмотр Земельного участка. При выявлении недостатков Земельного участка Покупатель обязан указать об этом в Акте приема-передачи и прописать порядок и сроки безвозмездного устранения выявленных недостатков.

### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Продавец вправе:

4.1.1. Получить оплату за Земельный участок в порядке и сроки, указанные в ст. 2 настоящего Договора.

4.1.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Договора, предусмотренного настоящим Договором в размере 0.1% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Передать Покупателю в собственность Земельный участок по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.2. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

4.2.3. В случае расторжения настоящего Договора или признания его недействительным вернуть Покупателю денежную сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора.

4.2.4. Оплатить задолженности по налогам, сборам и обязательным платежам по указанному Земельному участку до перехода права собственности к Покупателю.

4.3. Покупатель вправе:

4.3.1. Получить Земельный участок в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.



4.3.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Продавцом срока передачи Земельного участка, предусмотренного настоящим Договором в размере 0.1% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.4. Покупатель обязан:

4.4.1. Принять Земельный участок по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.4.2. Оплатить приобретаемый Земельный участок в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

## **5. Ответственность Сторон. Форс-мажор**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Земельного участка и ограничениях его пользования.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

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

## **6. Прочие условия**

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

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

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

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

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

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

6.7. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не подарен и не обещан в дар, не заложен, в споре, под

арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, кроме прямо указанных в Договоре.

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

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

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

## 7. Реквизиты и подписи Сторон

### Покупатель

Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания «Новые инвестиционные  
технологии»

Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под  
управлением ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,  
Савелкинский проезд, дом 4  
ИНН 7735520922, КПП 773501001  
р/с № 40701810900110000007  
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,  
К/с 30101810845250000685  
БИК 044525685

### Продавец

Якупов Айдар Ануарович

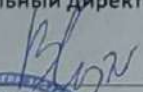
«05» октября 1983 года рождения  
паспорт серия 52 16 номер 568629  
выдан 10.08.2016, Отделом №2 УФМС России  
по Омской области в Центральном  
административном округе г. Омска, код  
подразделения 550-007, зарегистрированный  
по адресу: Омская обл., г.Омск, ул. Вавилова,  
дом 191


Номер счёта: 40817810707200024862

АО «Альфа-Банк» г.Москва  
БИК: 044525593  
Корр. счёт: 30101810200000000593  
ИНН: 7728168971

КПП: 770801001

Генеральный директор

  
В.А. Сухоставцев

  
А.А. Якупов



**Договор № 2953**  
**купли-продажи земельного участка**

г. Омск

« 26 » августа 202\_\_ г.

Мы, гражданин **Кочикян Гамлет Тарзанович**, 27.12.1976 г.р. паспорт серии 52 21 №085902, выдан 17.01.2022г. УМВД России по Омской области, код подразделения 550-007, зарегистрирован по адресу: г.Омск, ул. 24-я Северная, д. 204, кв.43, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»** (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4 , в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем, «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

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

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

Кадастровый номер: **55:20:032001:2953**

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: под дачное строительство

Общая площадь (м<sup>2</sup>): 751 +/- 19.

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

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24.01.2022 года сделана запись регистрации № 55:20:032001:2953-55/092/2022-3

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

**2. Цена Договора и порядок оплаты**

2.1. По соглашению сторон цена Земельного участка составляет 649 000 (Шестьсот сорок девять тысяч) рублей (Цена Договора). Цена Договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.2. Покупатель обязуется выплатить Продавцу цену Земельного участка, согласованную Сторонами в п.2.1 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок

- 2.3. Покупатель производит уплату цены Договора путем перечисления на банковский расчетный счет Продавца указанной в п. 2.1. суммы денежных средств.
- 2.4. В случае не поступления Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанный в п. 2.2. срок, настоящий Договор считается расторгнутым, а последствия расторжения применимыми с первого дня, следующего за днем, установленным п. 2.2. настоящего Договора.
- 2.5. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате Земельного участка с даты поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.
- 2.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, не включаются в цену Договора и уплачиваются Покупателем.

### **3. Передача Земельного участка**

- 3.1. Передача Земельного участка от Продавца Покупателю согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации оформляется Актом приема-передачи земельного участка (далее – Акт приема-передачи).
- 3.2. Земельный участок должен быть передан Продавцом Покупателю не позднее 5(пяти) рабочих дней с момента уплаты Покупателем цены Договора.
- 3.3. Обязательство Продавца по передаче Земельного участка считается исполненным после фактической передачи Земельного участка во владение Покупателя по Акту приема-передачи.
- 3.4. Покупатель до подписания Акта приема-передачи, обязан произвести детальный осмотр Земельного участка. При выявлении недостатков Земельного участка Покупатель обязан указать об этом в Акте приема-передачи и прописать порядок и сроки безвозмездного устранения выявленных недостатков.

### **4. Права и обязанности Сторон**

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

4.4.2. Оплатить приобретаемый Земельный участок в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

#### **5. Ответственность Сторон. Форс-мажор**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Земельного участка и ограничениях его пользования.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

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

#### **6. Прочие условия**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Реквизиты и подписи Сторон

Покупатель

Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания «Новые инвестиционные  
технологии»

Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под  
управлением ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,  
Савелкинский проезд, дом 4  
ИНН 7735520922, КПП 773501001  
р/с № 40701810900110000007  
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,  
К/с 30101810845250000685  
БИК 044525685

Продавец

Кочилян Гамлет Тарзанович

27.12.1976 г.р. паспорт серии 52 21 №085902, выдан  
17.01.2022г. УМВД России по Омской области, код  
подразделения 550-007, зарегистрирован по адресу:  
г.Омск, ул. 24-я Северная, д. 204, кв.43

Номер счёта: 40817810945001019736

ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8634 ПАО СБЕРБАНК  
БИК: 045209673  
Корр. счёт: 30101810900000000673  
ИНН: 7707083893

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев

М.П.



Г.Т. Кочилян



Пронумеровано, пронумеровано  
219 ба, 1 листа

# ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода для земельных участков

### Объект-аналог № 1

The screenshot shows a listing on Avito.ru for a land plot of 14.8 hectares (СНТ, ДНП) in the Kursk region. The price is 1,900,000 RUB. The listing includes a large photo of the plot, a video, and a gallery of smaller images. The seller is Elena, a real estate agent. The location is in the Prorokhivskaya settlement in the Kursk region. The listing also features two advertisements: one for Alfa Bank offering a business account for 0 RUB, and another for Tinkoff Business offering a business account.

This screenshot shows the same Avito listing but with a detailed description of the land plot. The description states that the plot is located on Cherkasskoye Highway, 33 km from the city center. It is a 14.83-hectare plot in a quiet residential area with a foundation for a future house. The plot has water, electricity, and gas. There is a security fence and a guardhouse. The plot is also registered in the architectural-construction passport (book 2). The plot is accessible by road.

pkk.rosreestr.ru/search/55.820807392165996.37.217164284547954/@pkk:акт:54.739933%2073.625026&type=1&nPoint=true&opened=55%3A20%3A233001%3A120

Участки 54.739933 73.625026

**Земельный участок 55.20.233001:120**  
 Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63  
 Для ведения дачного хозяйства  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55.20.233001.120
Кадастровый квартал:	55.20.233001
Адрес:	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63
Площадь-уточнена:	1 483 кв. м
Статус:	Актуальный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения дачного хозяйства
Формы собственности:	-
Кадастровая стоимость:	117 216,32 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата внесения:	-
дата внесения сведений:	19.01.2021
дата изменения:	01.01.2021

**Земельный участок**  
 Дата обновления информации: 28.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55.20.233001.120
Дата присвоения кадастрового номера	17.10.2008

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Омская область, Омский район, ДНТ Простор, аллея 3, уч 63
Площадь, кв.м	1483
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	117216.32
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	19.01.2021

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 55-55-24/056/2010-802 от 19.11.2010 Иные права отсутствует
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.11.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2021




## Объект-аналог № 2

21 янв. 10:28 154 просмотра, 0 за сегодня

### Участок, 17,57 сот.

Омская область, Омский район, Иртышский поселок [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



10 фото

**17,57 сот.** Дачное некоммерческое партнерство  
Площадь Статус земли

Предлагается к продаже земельный участок с фундаментом/ленточный в п. Иртышский. Участок 17 соток, дом расположен по ул. Кленовая, улица застроена. На участке скважина, строительные материалы, оплачена подавка газа/подведены электросети. Цена 1 649 000 (Один миллион шестьсот сорок девять тысяч) рублей.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**1 649 000 Р**  
93 853 ₽/кв.м

[Следить за изменением цены](#)

**+7 913 651-25-40**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Закажите в объявлении посылку с прощальным номером

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**Циан. ипотека**  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,5%

ID 95044523

**Вилочные погрузчики Komatsu в наличии**  
[\[Дизельные погрузчики\]](#)  
[\[Электрические погрузчики\]](#)  
[Узнать больше](#)

**«Маркетинг без бюджета» Игорь Манн. Онлайн-марафон**  
[\[Прочитать книгу бесплатно\]](#)  
[Узнать больше](#)

Участок, 17,57 сот. [В избранное](#)

[Фотографии \(10\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

#### Общая информация

Газ: **Магистральный по границе** | Водоснабжение: **Есть**


Электричество

Статус участка: **Дачное некоммерческое партнерство**

Площадь участка: **17,57 сот.**

#### Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 55:20:233002.\*\*\* указан градостр.

Об участке	План участка
Категория земель: <b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	
Разрешённое использование: <b>Для дачного строительства</b>	
Обременение: <b>Нет сведений</b>	
Собственность: <b>Единоличная с 13.08.2010</b>	
Площадь: <b>17,57 сот.</b>	
Кадастровая стоимость: <b>63 181,72 Р</b>	
Адрес: <b>Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21</b>	
Последнее обновление: <b>20.08.2020</b>	<small>Данные получены 3 сентября 2022 года</small>

**1 649 000 Р**  
93 853 ₽/кв.м

[Следить за изменением цены](#)

**+7 913 651-25-40**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Закажите в объявлении посылку с прощальным номером

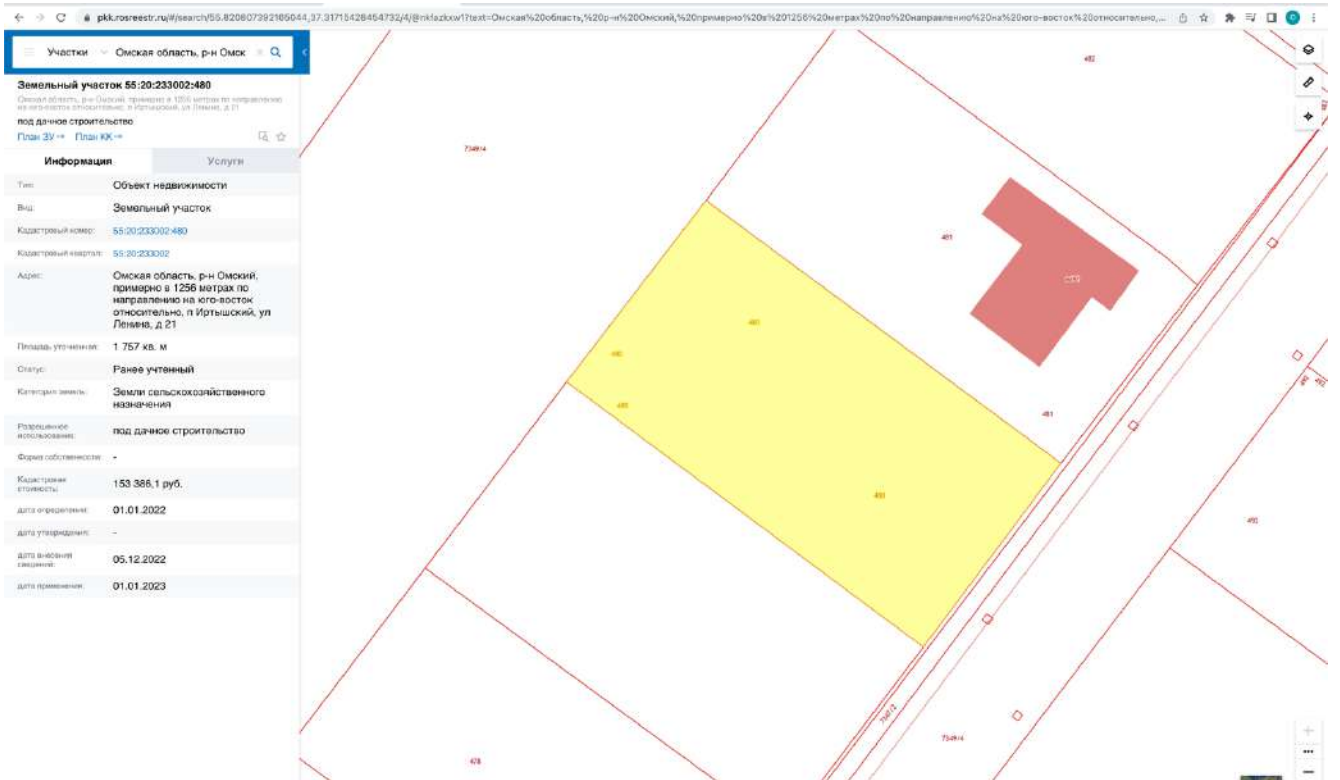
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**Циан. ипотека**  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,5%

ID 95044523

**Вилочные погрузчики Komatsu в наличии**  
[\[Дизельные погрузчики\]](#)  
[\[Электрические погрузчики\]](#)  
[Узнать больше](#)



**Земельный участок 55:20:233002:480**  
 Объект недвижимости в 2021 году не был признан объектом недвижимости, не включен в Единый государственный реестр недвижимости.  
 под дачное строительство  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:233002:480
Кадастровый квартал:	55:20:233002
Адрес:	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21
Площадь, उपयोगная:	1 757 кв. м
Статус:	Генерал учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	под дачное строительство
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	153 386,1 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата внесения сведений:	-
дата внесения сведений:	05.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023

**Земельный участок**  
 Дата обновления информации: 05.12.2022 ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:233002:480
Дата присвоения кадастрового номера	13.12.2007

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Омская область, р-н Омский, примерно в 1256 метрах по направлению на юго-восток относительно, п Иртышский, ул Ленина, д 21
Площадь, кв. м	1757
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	149239.58
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	19.01.2021

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 55-55-24/039/2010-176 от 13.08.2010 Собственность № 55-55-24
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.12.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.11.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.12.2019

## Объект-аналог № 3

30 авг, 14:51 344 просмотра, 2 из ответов

### Участок, 7 сот.

Омская область, Омский район, Тепловый-1 СНТ, 51 На карте

**799 000 ₽**  
114 143 руб/сот.

**+7 983 112-06-42**

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните

Позвоните, помните, что вы видите не цену, а оставшиеся после налога

**Написать**

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,4%

**Собственник**  
ID 72149496

**ЖК «Зеленая Река»**  
Квартиры с чистой отделкой! Новый уровень комфорта. Подземный паркинг  
+7 (3812) 992-841

**ЖК «Зеленая Река»**  
Квартиры с чистой отделкой! Новый уровень комфорта. Подземный паркинг  
+7 (3812) 992-841

Участок 7 соток  
Сделан  
Забор (штатетник) с раздвижными воротами  
Залит фундамент под баню и дом  
Поставлен деревянный туалет

Рядом также находится Иртыш в нескольких метрах от участка

**ВСЕ ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВОПРОСЫ ПО ТЕЛЕФОНУ**  
Продана в связи с переездом в другой город

7.0 сот. Садоводство  
Площадь: Статус земли

3 фото

Фотографии (2) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Просмотр объявления

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**Показать телефон**

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

**Оставить заявку**

**Общая информация**

Электричество	м	Водоснабжение
Статус участка	Садоводство	
Площадь участка	7 сот.	

**Информация из Росреестра**  
Кадастровый номер участка 55:20:050401.\*\*\* указан продавцу

**Об участке**

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для садоводства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 27.08.2019
Площадь	6.58 сот.
Адрес	Омская область, р-н Омский, снт Тепловый-1, уч 199, филиал № 1
Данные получены:	28 ноября 2022 года

**799 000 ₽**  
114 143 руб/сот.

**+7 983 112-06-42**

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните

Позвоните, помните, что вы видите не цену, а оставшиеся после налога

**Написать**

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,4%

**Собственник**  
ID 72149496

**ЖК «Зеленая Река»**  
Квартиры с чистой отделкой! Новый уровень комфорта. Подземный паркинг  
+7 (3812) 992-841

**ЖК «Зеленая Река»**  
Квартиры с чистой отделкой! Новый уровень комфорта. Подземный паркинг  
+7 (3812) 992-841

Участки Омская область, р-н Омск

**Земельный участок 55:20:050401:909**  
 С/х. Земельный участок с/х назначения, уч. 199, филиал № 1  
 Для садоводства  
 План 3У → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:050401:909
Кадастровый квартал:	55:20:050401
Адрес:	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч. 199, филиал № 1
Площадь участка:	658 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешение использования:	Для садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	66 813,32 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.01.2021
дата применения:	01.01.2021



### Земельный участок

Дата обновления информации: 29.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:050401:909
Дата присвоения кадастрового номера	01.11.2005
Форма собственности	Частная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, р-н Омский, снт Тепличный-1, уч. 199, филиал № 1
Площадь, кв.м	658
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	66813.32
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	21.01.2021

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:050401:909-55/104/2019-2 от 27.08.2019
	Собственность № 43939
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 08.08.2019


## Объект-аналог № 4

Недвижимость в Омске · Продажа · Продажа земельных участков в Омской области · Омский район · с. Розовка  
15 сек. 00:03 · 71 просмотр, 2 закладки

### Участок, 11 сот.

Омская область, Омский район, Розовка село, Содружество-3 СНТ На карте

В избранное



**750 000 Р**  
68 183 Р/сот.  
Следить за изменением цены

**+7 983 562-37-68**

СМС и события в мессенджерах доставлены на будущее. Заранее  
В объявлении указан временный номер.  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан.и, и оставьте отзыв после визита

Написать

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,4%

Собственник  
ID 89337688

**Бизнес-класс в Москве: первый взнос от 2,32 млн Р**  
Ипотека от 4,6%  
Узнать больше

**75Т Р пассивный доход с собственного гостиничного номера**  
Строительство, эксплуатация и сдачу в аренду бизнес на саит! Доход уже через 2,5 мес.  
Узнать больше

Уборочная техника Vinner

**11.0 сот. Садоводство**  
Площадь: Статус земли

Продается дача в закрытом кооперативе, ограниченное количество домов. 11 соток земли, рядом Иртыш в 5 минутах ходьбы. Участок ухоженный, дорога - асфальт, удобный подъезд к участку. На участке маленький домик. На границе кооператива газ. Можно провести. Проведено межевание. Кадастровый номер участка: 55:20:200701:2013

Торг:

Фотографии (8) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показать объявление

Участок, 11 сот. В избранное

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
Оставить заявку

Общая информация  
Электричество

Статус участка	Садоводство
Площадь участка	11 сот.

**750 000 Р**  
68 183 Р/сот.  
Следить за изменением цены

**+7 983 562-37-68**

СМС и события в мессенджерах доставлены на будущее. Заранее  
В объявлении указан временный номер.  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан.и, и оставьте отзыв после визита

Написать

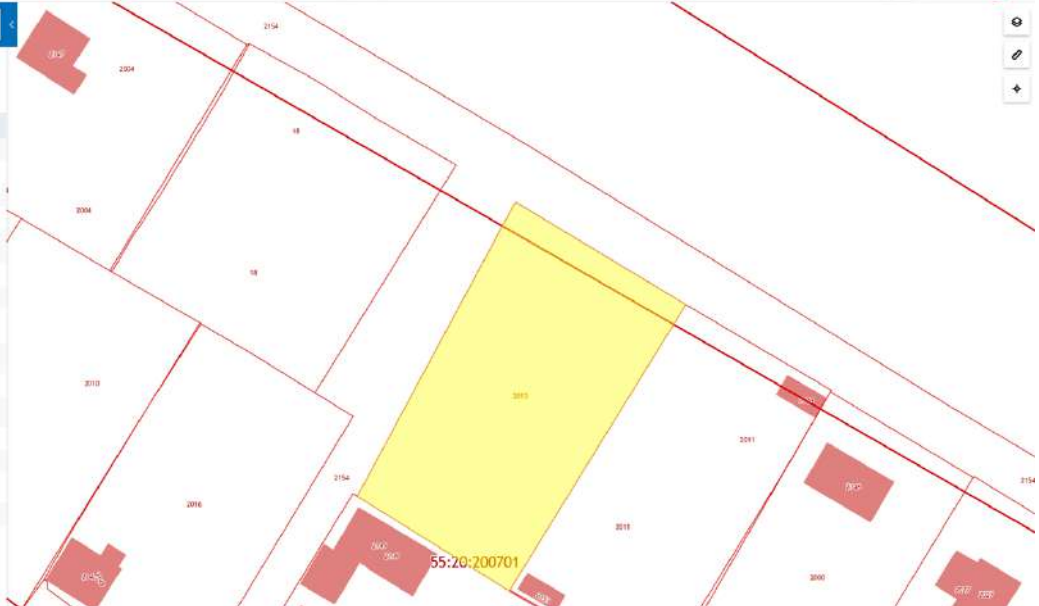
**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,4%

pk1.rosreestr.ru/search/55.20.0701.2013

Участки - 55:20:200701:2013

**Земельный участок 55:20:200701:2013**  
Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19  
Для садоводства  
План 2У

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	55:20:200701:2013
Кадастровый квартал	55:20:000000
Адрес	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19
Площадь участка/доли	1 100 кв. м
Статус	Ранее утраченный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешение использования	Для садоводства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	77 040 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	30.11.2022
дата прекращения	01.01.2023





## Земельный участок

Дата обновления информации: 30.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:200701:2013
Дата присвоения кадастрового номера	01.11.2005
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, Омский район, СНТ "Содружество-3", участок 19
Площадь, кв.м	1100
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	81037.00
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	27.06.2022

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 55:20:200701:2013-55/383/2021-2 от 25.02.2021
	Собственность № 48559
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2022



г. Киров, Россия

«10» марта 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 9691R/776/0000001/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9691R/776/0000001/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ВС КОНСАЛТ»  
Россия, 610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69  
ИНН: 4345500148 КПП: 434501001

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «10» марта 2022 г. по 24:00 часов «09» марта 2023 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

Директор Кировского филиала Сиделева С.С.

Доверенность № 11299/18 от 22 октября 2018г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Регина Семеновна Иванова  
Тел. 8-912-7120531 электронная почта: ReginaSI@alfastrah.ru



г. Тюмень, Россия

«15» декабря 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 7528R/776/500037/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7528R/776/500037/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Вагина Анна Станиславовна  
Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46  
ИНН: 720413820906
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «16» декабря 2022 г. по 24:00 часов «15» декабря 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему.  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

  
\_\_\_\_\_  
М.П.  
Начальник отдела региональных продаж  
Блока корпоративных продаж Тюменского филиала УРЦ  
\_\_\_\_\_  
Пьянкова Ольга Владиславовна  
должность  
\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.  
Доверенность №1351/22N от 15.02.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пьянкова Ольга Владиславовна  
Тел. (3452) 53-83-51 доб. (74)6768 электронная почта: PyankovaOV@alfastrah.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕФР СРО от 11.12.2007 г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1152  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Вагина**  
**Анна Станиславовна**

ИНН 720413820906

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 80117 - 60, 13 10 400



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

*Викимье Викимировиче*

*Адне*

в том, что он(а) с *08.08.2022* по *08.10.2022*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВПО*

*«Технический университет имени*

*Григорьева»*

по *программе «Система менеджмента*

*в сфере услуг»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *08.02.2023*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Викимье*

*Адне* *Самимировиче*

на ведение профессиональной деятельности в *сфере*

*аттестации персонала*

Председатель государственной аттестационной комиссии

Резникоз (подпись)

Город *Тамбов* № *2013*



# ДИПЛОМ

является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1823*