



**VSCONSULT**

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-080724**

**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:** 30.07.2024 г.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 16 на проведение оценки от 09 июля 2024 г.

**Дата составления:** 30.07.2024 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 № 16 на проведение оценки от 09 июля 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Определение рыночной и ликвидационной 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:	30.07.2024 год
Срок проведения оценки:	09.07.2024 год – 30.07.2024 год
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»); Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).

## Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объектов оценки по состоянию на 30.07.2024 г., не округленно:

**2 071 380**

*(Два миллиона семьдесят одна тысяча триста восемьдесят) руб.*

Итоговый результат ликвидационной стоимости объектов оценки по состоянию на 30.07.2024 г., не округленно:

**1 413 718**

*(Один миллион четыреста тринадцать тысяч семьсот восемнадцать) 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. <sup>1</sup>	Итоговый результат ликвидационной 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	517 500	353 194
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	518 190	353 665
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	517 500	353 194
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	518 190	353 665
-	<b>Итого</b>	<b>2 071 380</b> (Два миллиона семьдесят одна тысяча триста восемьдесят)	<b>1 413 718</b> (Один миллион четыреста тринадцать тысяч семьсот восемнадцать)

Директор



*(Handwritten signature)*

/ Шейн В. В.

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС

## Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	5
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	8
2.1. Сведения о Заказчике оценки .....	8
2.2. Сведения об Исполнителе .....	8
2.3. Сведения об Оценщике .....	9
РАЗДЕЛ 3. 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 .....	10
РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ .....	11
РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки .....	21
РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	23
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное .....	23
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) .....	24
6.3. Ограничения оценки .....	24
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
7.1. 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 .....	25
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	29
7.3. Краткий обзор рынка земельных участков в Омской области 2023 года .....	30
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ...	34
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки .....	39
7.6. Выводы по анализу рынка .....	41
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	42
8.1. Основные этапы процесса оценки .....	42
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке .....	42
8.3 Выбор подходов .....	46
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	50
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	65
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости .....	65
10.2. Определение ликвидационной стоимости .....	66
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки .....	69
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата .....	70
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	72



## РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

<p>Объект оценки:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>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 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>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 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>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 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>Земельный участок, общая площадь 751 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная, кадастровый номер 55:20:032001:2953 Имущественные права: право собственности. Собственник: 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>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</p>	<p>В состав объекта оценки входят 4 земельных участков</p>
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 5 настоящего Отчета.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:</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</p>

	другими способами, распоряжаться им иным образом». 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 № 16 на проведение оценки от 09 июля 2024 г.
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта для переопределения 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»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).
<b>Предпосылки стоимости:</b>	Предпосылки стоимости: 1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.07.2024 года; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях для рыночной стоимости, в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки для ликвидационной стоимости.
<b>Дата оценки:</b>	30.07.2024 год
<b>Срок проведения оценки:</b>	09.07.2024 год – 30.07.2024 год
<b>Дата составления и порядковый номер Отчета:</b>	30.07.2024 год, № 01-080724
<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>	Оценщику не известны.

<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.

## РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

### 2.1. 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 7735520922/770201001
Юридический адрес:	129110, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, ул. Щепкина, д.51/4, стр.1

### 2.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Юридический адрес Исполнителя:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164, к. 5, кв. 69
Фактический адрес Исполнителя:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Банковские реквизиты:	р/с 40702810810000631445 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. МОСКВА, Кор./счет 30101810145250000974, БИК 044525974
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 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:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 72-4/2024, выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», действителен с 05 апреля 2024 г. по 04 апреля 2025 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., дата выдачи: 04 апреля 2024 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



## 2.3. 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: 8-982-789-11-67 e-mail: mjuumur@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 №040023-1 от 27.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 27.06.2027 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/50039/23 от 12.12.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2023 г. по 15 декабря 2024 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 3. 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**

---

Другие квалифицированные отраслевые специалисты и внешние организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

## РАЗДЕЛ 4. 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 XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

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».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (МСО) и включен в реестр членов МСО.

## РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

**Таблица 2. 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.	

### 5.1. 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.

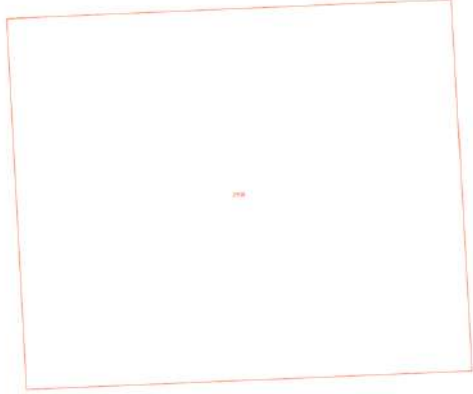
В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые 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.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 3. 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
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	№ 55:20:032001:2908-55/092/2022-7 от 19.12.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных



**Земельный участок 55:20:032001:2908**  
 Федерация, городская область, Омский р-н, с/пос. Новососовка, ул. Молодежная  
 под дачное 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/пос. Новососовка, 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 изменения: 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

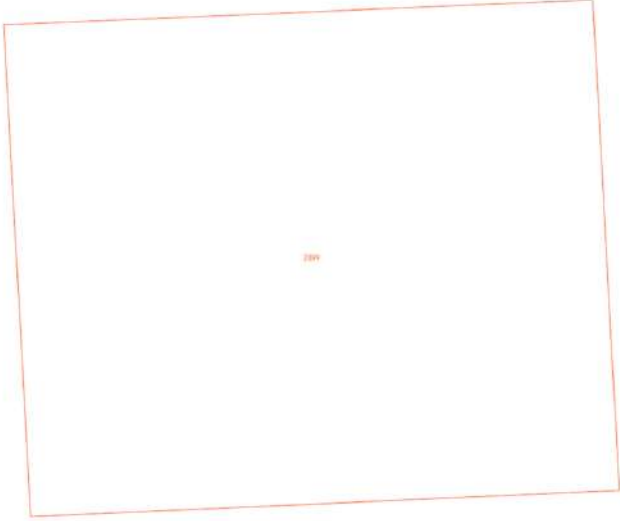
### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

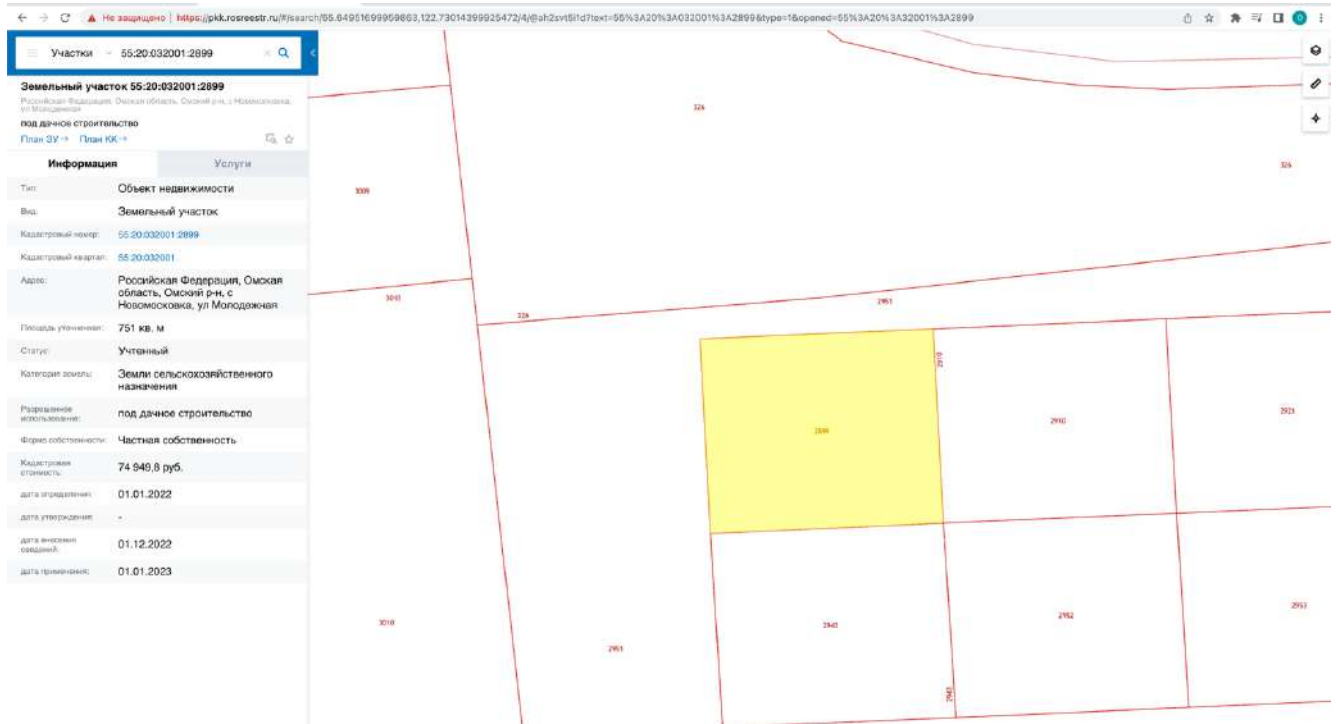
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2908-55/092/2022-7 от 19.12.2022
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

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

Таблица 4. 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

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	№ 55:20:032001:2899-55/386/2022-5 от 18.11.2022 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных



Участки - 55:20:032001:2899

**Земельный участок 55:20:032001:2899**  
 Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с. Новососовка, 10/1/Молодежная  
 под дачное строительство  
 План ЗУ → План КК →

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:	74 940,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.12.2022
дата прекращения:	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)

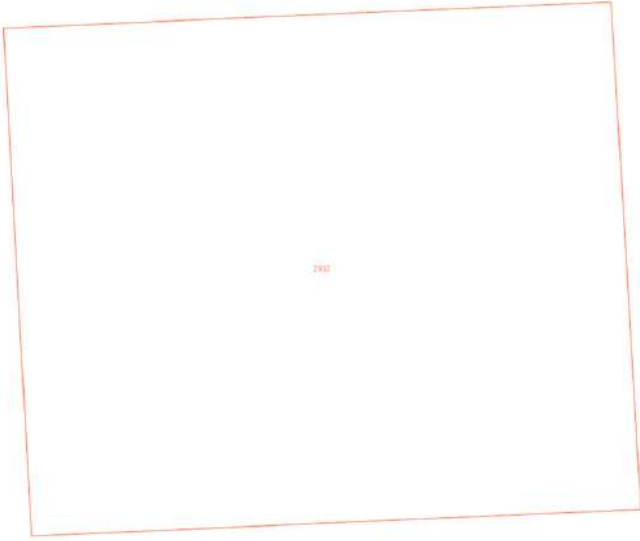
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:032001:2899-55/386/2022-5 от 18.11.2022
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

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

Таблица 5. 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**  
 Районный центр Московской области, Сельский уезд Новомосковский район Московской области

под дачное строительство  
 План ЗУ → План КК →

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 р-н, с. Новомосковка, ул. Молодежная	
Площадь участка (кв. м): 750 кв. м	
Статус: Учтенный	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешение использования: под дачное строительство	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 74 850 руб.	
дата окончания: 01.01.2022	
дата утверждения: +	
дата внесения сведений: 01.12.2022	
дата прекращения: 01.01.2023	

Рисунок 5. Данные об объекте оценки. Источник: <https://ppk.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

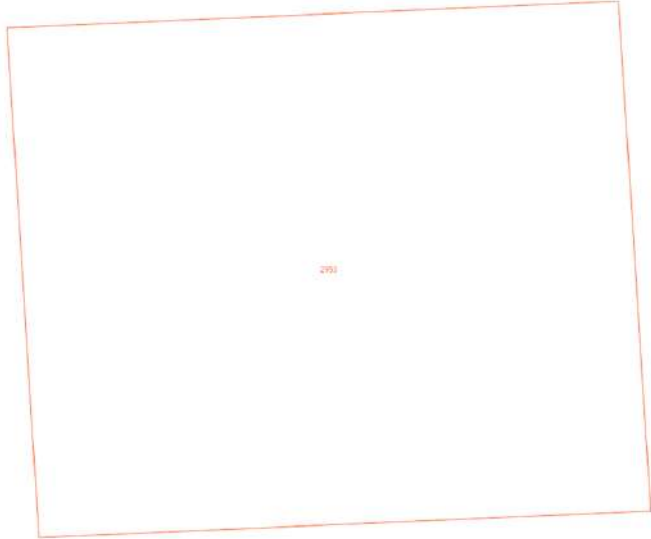
### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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 6. 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	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных




**Земельный участок 55:20:032001:2953**  
 под данное строительство

**Информация**

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:032001:2953
Кадастровый квартал:	55:20:032001
Адрес:	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с. Новомосковка, ул Молодежная
Площадь участка:	751 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешение использования:	под данное строительство
Формы собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	74 949,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023

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	под дачное строительство

**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
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

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



## 5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

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

**Омская область**<sup>2</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>3</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>4</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>2</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>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район)

<sup>4</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка\\_\(Омский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))

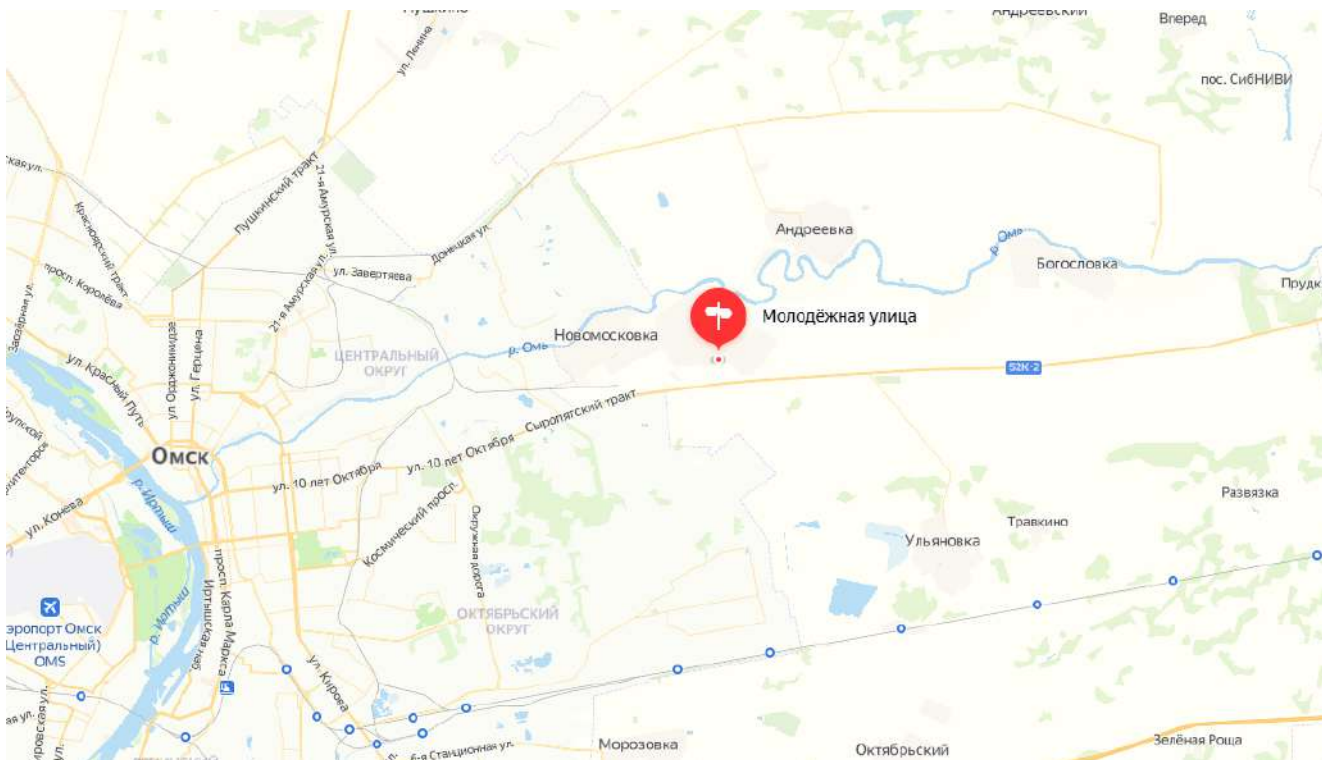


Рисунок 9. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>



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

Таблица 7. Описание местоположения объектов оценки

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

## **РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное**

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



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

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

✓ опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;

✓ наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;

✓ допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

**6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)**

Не предусмотрены.

**6.3. Ограничения оценки**

Осмотр объектов оценки не проводился.

## РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 8. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости<sup>5</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>

### 7.1. 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

#### Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события<sup>6</sup>

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ – около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% – морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Таблица 9. Социально-экономическое положение

	22/21	23/22	Янв-апр 24/23
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	-1,2	+3,6	+5,4
Инвестиции в основной капитал	+6,7	+9,8	+14,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+5,4	+5,8

Таблица 10. Социально-экономическое положение

	23/22	Янв-май 24/23
	+/- % г/г	+/- % г/г
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4

<sup>5</sup> Источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm)

<sup>6</sup> Источник: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>



	23/22	Янв-май 24/23
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	+3,5	+5,2
Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
Строительство (объем СМР) – 4 974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
Введено в эксплуатацию общей площади зданий:		
- в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5	+1,3
Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
Объем платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2	+5,1
Инфляция, %		
- промышленная	+4,0	+18,5
- потребительская	+5,9	+7,8

Таблица 11. Социально-экономическое положение

	23/22г., %	Янв-апр 24/23. %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
- номинальная	+14,1	+19,0
- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

Таблица 12. Социально-экономическое положение

	Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	+22,6
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	+23,9	+20,9
Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

Таблица 13. Социально-экономическое положение

Другие показатели	2022	01.04.2024
Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	58,95	87,95
Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	87,13

### Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- ✓ новых квартир - на 14,4%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- ✓ индивидуальных домов – на 14,3%,
- ✓ земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- ✓ торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- ✓ административных помещений и зданий – на 7,1%,
- ✓ складских помещений и зданий – на 11,3%,
- ✓ производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

### Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортно-коммуникационных систем.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и

эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

**Источники:**

*Социально-экономическое положение России* <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2024 года.*

**Экономическая ситуация в Омской области в январе – мае 2024 года<sup>7</sup>**

**Таблица 14. Социально-экономическое положение Омской области за январь – ноябрь 2023 года**

	Май 2024 г.	Май 2024 г. в % к маю 2023 г.	Январь-май 2024 г.	Январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.	Справочно январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	93,7	-	104,2	107,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	363	168,1	1 662	187,6	52,5
Обрабатывающие производства	56 395	108,9	255 619	116,3	107,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4 383	109,3	35 201	106,4	112,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 737	117,2	7 365	102,3	105,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности	7 789,6	68,1	38 986,1	90,4	92,7

<sup>7</sup> Источник: [https://55.rosstat.gov.ru/publication\\_collection/document/27263](https://55.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/27263)

	Май 2024 г.	Май 2024 г. в % к маю 2023 г.	Январь-май 2024 г.	Январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.	Справочно январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.
«Строительство» <sup>2)</sup> , млн рублей					
Ввод в действие жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. метров общей площади	54,2	109,8	378,3	123,7	103,1
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	13,8	94,1	69,2	93,6	101,1
молоко	60,3	96,3	234,0	97,7	102,5
яйца, млн штук	70,6	96,3	322,8	93,4	97,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	43 822,7	106,5	212 132,7	110,4	103,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	12 955,2	103,0	62 949,8	104,3	102,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,7 <sup>4)</sup>	107,9	-	102,8 <sup>5)</sup>	102,1 <sup>6)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup> , %	100,1 <sup>4)</sup>	113,6	-	103,6 <sup>5)</sup>	106,1 <sup>6)</sup>
Среднесписочная численность работников организаций (апрель, январь-апрель соответственно), тыс. человек	485,4	98,7 <sup>8)</sup>	484,7	98,5 <sup>9)</sup>	98,5 <sup>10)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) <sup>11)</sup> , тыс. человек	29,4 <sup>12)</sup>	74,0 <sup>13)</sup>	30,0	75,6	59,8
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	7,9 <sup>14)</sup>	83,8 <sup>15)</sup>	8,1 <sup>16)</sup>	82,5	75,4
Среднемесячная начисленная заработная плата (апрель, январь-апрель соответственно)					
номинальная, рублей	61 517,0	117,5 <sup>8)</sup>	58854,0	118,4 <sup>9)</sup>	116,1 <sup>10)</sup>
реальная, %	-	109,2 <sup>8)</sup>	-	109,9 <sup>9)</sup>	110,4 <sup>10)</sup>
<p>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».</p> <p>2) Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.</p> <p>3) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.</p> <p>4) Май 2024 года в процентах к апрелю 2024 года.</p> <p>5) Май 2024 года в процентах к декабрю 2023 года.</p> <p>6) Май 2023 года в процентах к декабрю 2022 года.</p> <p>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».</p> <p>8) Апрель 2024 года в процентах к апрелю 2023 года.</p> <p>9) Январь-апрель 2024 года в процентах к январю-апрелю 2023 года.</p> <p>10) Январь-апрель 2023 года в процентах к январю-апрелю 2022 года.</p> <p>11) Начиная с итогов за январь 2023 года, данные рассчитываются на демографическом массиве, учитывающем итоги Всероссийской переписи населения 2020 года.</p> <p>12) Данные приведены в среднем за март-май 2024 года.</p> <p>13) Данные за март-май 2024 года в процентах к данным за март-май 2023 года.</p> <p>14) Данные на конец мая 2024 года.</p> <p>15) Данные на конец мая 2024 года в процентах к концу мая 2023 года.</p> <p>16) В среднем за период.</p>					

## 7.2. 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 широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица 15. 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

### 7.3. Краткий обзор рынка земельных участков в Омской области 2023 года

#### Цена продажи участков в Омске

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Омске и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

**Продажа**
Аренда

Регион

Тип недвижимости

Период

Зависимость

Стоимость в валюте

 рубли    доллары    евро

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





Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
04 июля 2024	174820.8	+0.76%
20 июня 2024	173497.2	-3.85%
06 июня 2024	180180.9	-1.78%
23 мая 2024	183391.1	+12.94%
08 мая 2024	159653.9	-8.12%
25 апреля 2024	172622.3	+3.25%
18 апреля 2024	167015.6	+4.14%
04 апреля 2024	160099.2	-8.52%
21 марта 2024	173740.5	-9.07%
07 марта 2024	189500.9	+4.35%
22 февраля 2024	181249.3	+2.73%
25 января 2024	176303.5	+10.89%
11 января 2024	157097.9	+6.52%
28 декабря 2023	146855.4	+11%
14 декабря 2023	130698.2	+4.54%
30 ноября 2023	124765.2	-0.61%
16 ноября 2023	125530.9	-1.63%
02 ноября 2023	127579.4	-1.11%
19 октября 2023	128990.1	-6.25%
05 октября 2023	137055.3	+0.31%
21 сентября 2023	136634.6	-6.88%
07 сентября 2023	146037.7	-6.51%
24 августа 2023	155543.5	-10.35%
11 августа 2023	171635.8	+9.26%
27 июля 2023	155734.3	

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 16. 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_7_sot._snt_dnp_2298253656">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2298253656</a>	Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка	Предлагаем к продаже земельный участок 7 соток. Участок находится 7 км от города, ул. Промышленная, с. Новомосковка рядом с п. Ростовка. На участке построек нет. Подведено к участку электричество 15 кВт но не присоединён, счётчика нет. Есть возможность провести газ так как магистраль газовая для газификации участков проложен, центральный водопровод.	688	550 000	799
<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 обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новомосковка, 9-я Береговая ул.	Продам земельный участок под ИЖС в п. Ростовка. Кадастровые номера 55:20:032001:1841, 1843, 1852, 1853. Размеры участков: 40/25. ✔Вода, газ, электричество В шаговой доступности: - отделение Сбербанка - автомойка - заправка - шиномонтаж - магазин Магнит - Beer-house - Доставка суши/пиццы - почтовое отделение - остановка общественного транспорта - река Омь Рядом расположены: посёлок Ростовка (дет. сад, 2 школы, ДК, стадион, библиотека, Магнит, Победа, Пятерочка, ВБ, Озон, парикмахерские, маникюрные салоны и т.д.), ЖК Врубелево, с. Новомосковка. <b>!</b> Возможно приобретение нескольких участков сразу.	1 000	1 200 000	1 200
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4060542317">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4060542317</a>	Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новомосковка	Продам земельный участок площадью 10 соток, участок находится в непосредственной близости к центру п.Ростовка, в пятиминутной доступности магазины, школа, остановка общественного транспорта. Все подробности по телефону!	1 000	1 500 000	1 500
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_4054650173">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_4054650173</a>	Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новомосковка, Юбилейная ул.	Продам участок рядом с городом, в пешей доступности магазины, школа, дет.сад. итд. Коммуникации по границе, газ, электричество. На соседнем участке идет застройка, вокруг соседи уже проживают. Торг обсуждаем.	2 000	2 100 000	1 050
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3588933130">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3588933130</a>	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, 1-я Восточная ул.	Земельный участок ИЖС от ЗАСТРОИЩИКА !!! Высокое местоположение Подъезды с двух сторон Подходит к программе бесплатной газификации Под льготную ипотеку	1 500	1 549 999	1 033
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot._izhs_3054813314">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot._izhs_3054813314</a>	Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Дружбы	Продается :: Земельный участок под ИЖС !!! Проходит центральный водопровод, газ , свет .Рядом идёт строительство домов, лес и омка рядом. Красивая природа.! До города ходят автобусы 910 ,138,126 каждые 15 - 20 минут.рядом с поселком Ростовка Один собственник, документы готовы ! Кадастровый номер 55:20:030301:4250	2 060	1 550 000	752
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4060542317">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4060542317</a>	Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новомосковка	10 лет Октября, 11км до Музыкального театра, "Трамплин", Новомосковка 15	1 500	1 000 000	667

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_15_sot_izhs_33_9102755">ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_33_9102755</a>	р-н, с. Новомосковка	сот, газ у соседей. Вода. Канализация. Залит фундамент. Цена 699999 руб Коммуникации, Берег Омки, Въезд по сыропятскому тракту через Экстрим парк либо через Ростовку Обмен на авто Стройматериалы Песок Бетон Щебень Спецтехнику Есть 3 участка рядом общ площадь 45 соток 55:20:030301:2882 Возможна продажа с НДС			
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_3_683163989">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_3_683163989</a>	Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новомосковка	Продается земельный участок 12,7 соток под ИЖС. Кадастровый номер: 55:20:032001:3051 Участок расположен около асфальтированной дороги при въезде в Новомосковку. Коммуникации- газ, вода, электричество рядом. В шаговой доступности магазины, Сбербанк, почта, школы, детский сад. Остановка рядом. Продажа от собственника.	1 272	1 800 000	1 415
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4080544165">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4080544165</a>	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, Целинная ул.	Компания "Риэлтконсалт" предлагает к продаже земельный участок в п. Ростовка. Отличный вариант покупки земли под индивидуальное жилищное строительство. Адрес: Омская обл., Омский р-н, п. Ростовка, ул. Целинная, з/у 46Б Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер: 55:20:210101:6078 Площадь: 1018 кв. м. Дорога со стороны ул. Зелёная отсыпана асфальтной крошкой. Имеется возможность подвести коммуникации участку (электричество, водопровод и газ). Звоните! Успевайте купить участок по выгодной цене!	1 082	1 250 000	1 155
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_344_6247658">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_344_6247658</a>	Омская обл., Омск, территория СОСН Связист-3, 8-я аллея, 409	ЦАО,Дача, Связист-3,8 аллея, N 409. Все посадки, колодец, летний водопровод, летний деревянный домик, остановка Фантазия, круглогодично транспорт Городская прописка, строительство дома, возможно подведение газа, воды от п. Новомосковка	500	200 000	400
<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_388_1536740">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_388_1536740</a>	Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новомосковка	Земельный участок расположен в границе застраиваемой территории. По улице проходит газ, установлены электрические столбы. До реки Омь 350 метров. Собственник. Очистку от деревьев (если понадобится - это бывший яблоневый сад) беру на себя. Кадастровый номер участка 55:20:030301:4327	800	310 000	388
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3743984521">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3743984521</a>	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка	В 3 мин. от реки Омь!!!Продам земельный участок 7 с. В экологически чистом районе, снт "Лотос" (Лотос), в 5 км. От города. На участок заведено электричество. Вода центральная. Есть возможность подвести газ. Кадастровый номер 55:20:031801:9. При дальнейшей постройки дома возможна прописка.	700	750 000	1 071
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2989659769">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2989659769</a>	Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка	Продам участок	1 100	650 000	591

Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков Омского района, варьируется от 388 рублей за кв.м. до 1 500 рублей за кв.м., среднее значение 925 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.

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

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

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), «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».

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>3</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	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
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	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , 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	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> 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	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,83	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории <sup>2</sup> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>

### Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):



- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 89*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Статус населенного пункта**

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

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

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

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

*Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 102*

**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.

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

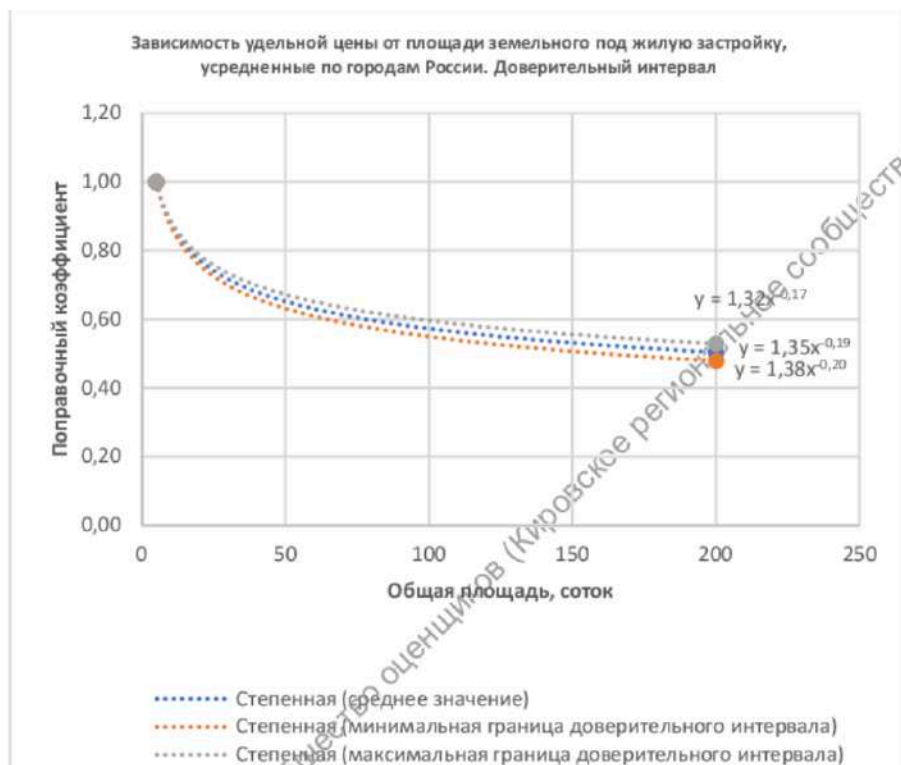
Таблица 87

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	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. 236*

**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. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (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)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

### Форма

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относится также форма участка. Участки, обладающие неправильной формы как правило, не удобны для использования как в целях бизнеса, так, и личного использования, поэтому их стоимость, как правило, ниже, чем стоимость аналогичных участков, с ровными, правильными формами.

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

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. 175

### Рельеф

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижает их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89

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. 170

### Наличие ограждения

Ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальность. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря



чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность.

Таблица 265. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 385

### Наличие строений

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

Таблица 322. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие зданий, строений, сооружений под снос», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		нет	есть
объект оценки	нет	1,00	1,18
	есть	0,85	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 417

### 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.

## 7.5. 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 зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

#### Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

**Таблица 17. 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 (для дачного строительства)	+	+	+	+	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.

### **7.6. 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 388 рублей за кв.м. до 1 500 рублей за кв.м., среднее значение 925 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 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 8.1. Основные этапы процесса оценки

#### 8.1.1. 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.

### 8.2. 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.

## **8.3 Выбор подходов**

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

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

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

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

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

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

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

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

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- ✓ метод сравнения продаж;

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Метод выделения.**

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

*Метод распределения* применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### **Затратный подход**

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

### **Сравнительный подход**

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

### **Доходный подход**

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения

земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим, а также учитывая разрешенное использование оцениваемого земельного участка, данные методы также не были использованы.

***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 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 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 являющиеся 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 18. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки**

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_7_sot_snt_dnp_2298253656">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_2298253656</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3743984521">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3743984521</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot_izhs_3054813314">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot_izhs_3054813314</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2989659769">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2989659769</a>
Кадастровый номер		55:20:032001:1300	55:20:031801:9	55:20:030301:4250	55:20:032001:3114
Цена предложения, руб.		550 000	750 000	1 550 000	650 000
Цена предложения, руб./кв.м.		799	1 076	752	577
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	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	Типичные условия продажи
Дата публикации	30.07.2024	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	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная	Омская область, Омский район, п. Ростовка, ул. Целинная, д. 3	Омская область, Омский р-н, садоводческое товарищество "Лотос", участок № 10	Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Дружбы	Омская область, Омский район, на территории Богословского сельского округа, в 1152 метрах по направлению на северо-запад относительно здания, расположенного по адресу: Омская область Омский район, п. Ростовка, д. 4

Наименование показателя	Объект оценки	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	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Для садоводства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Под дачное строительство
Общая площадь, кв.м.	751	688	697	2 060	1 126
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Возможность подключения
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

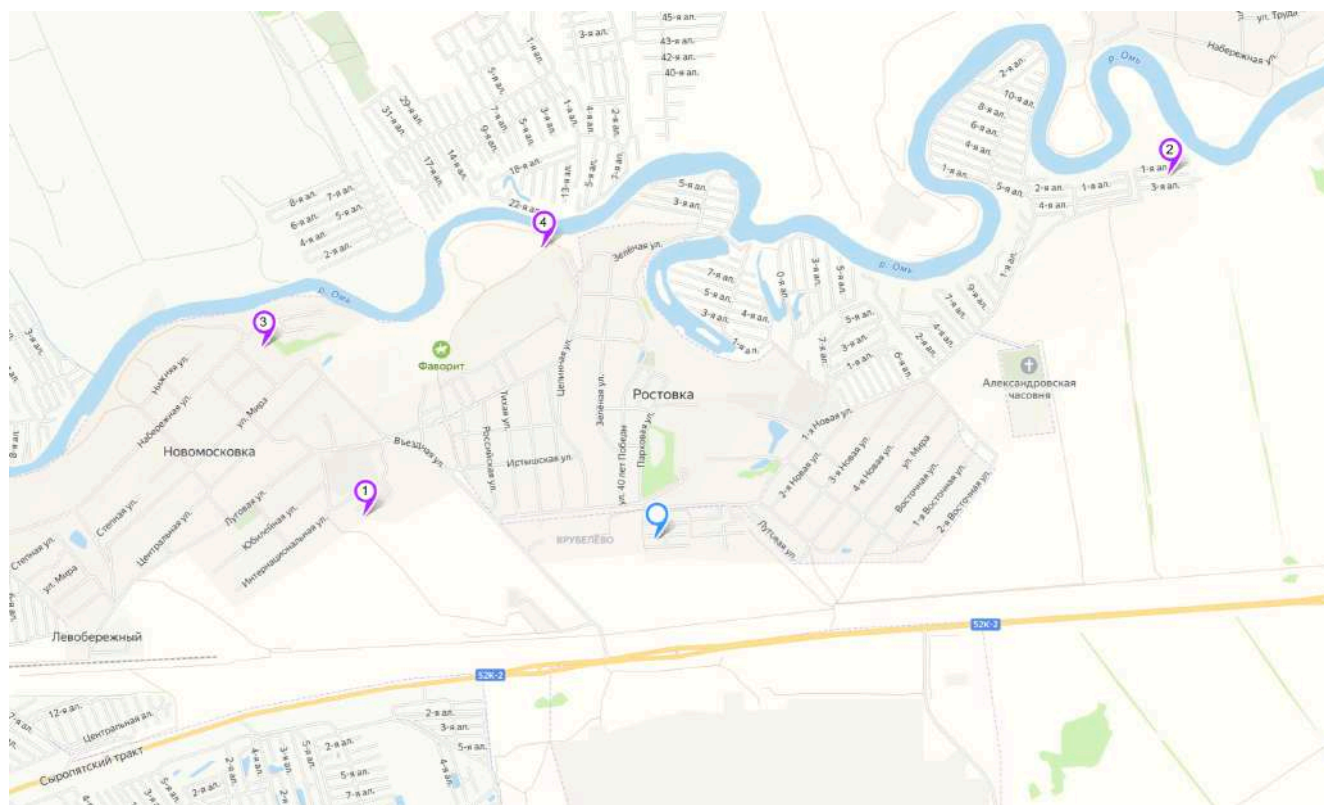


Рисунок 12. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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 19. Статистический анализ выборки объектов-аналогов**

Показатель	Значение
Среднее значение	801
Максимальное значение	1 076
Минимальное значение	577
Размах вариации	499
Медиана	776
Стандартное отклонение	207
Коэффициент вариации, %	25,8%

Показатели, используемые в таблице<sup>8</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 – 25,8%, 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

<sup>8</sup> С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс»,2002.-1056с ил.



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

**Анализ вторичных данных.** Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно 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 экспертно на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

#### **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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda> значение корректировки на уторгование для земельных участков ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения принимается в размере среднего значения -10,0%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</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	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
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	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , 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	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> 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	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	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	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

**Таблица 20. Расчет корректировки на торг**

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

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

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

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

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

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

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

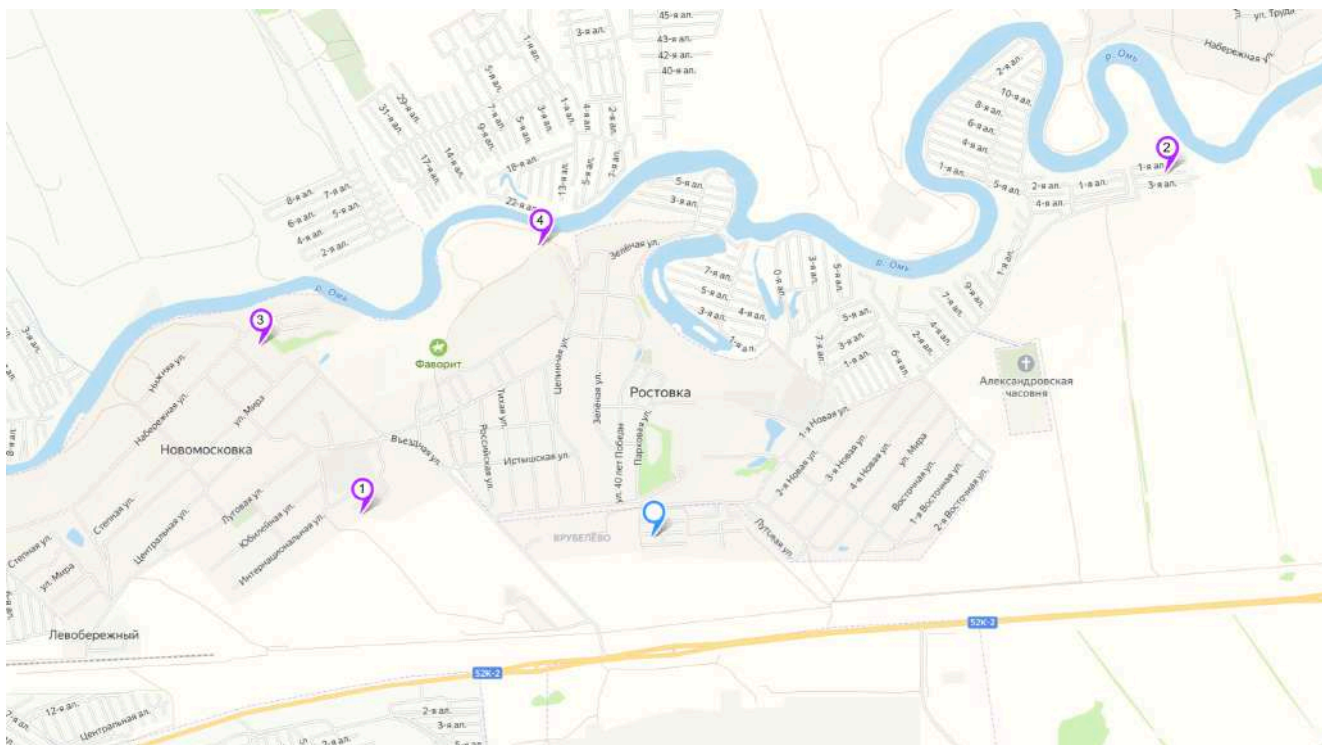
**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).**

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

**Местоположение**

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

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



**Рисунок 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 – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 102, приведена на рисунке ниже.

**Таблица 12. Окончание.**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

**Таблица 21. 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, п. Ростовка, ул. Целинная, д. 3	Омская область, Омский р-н, садоводческое товарищество "Лотос", участок № 10	Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Дружбы	Омская область, Омский район, на территории Богословского сельского округа, в 1152 метрах по направлению на северо-запад относительно здания, расположенного по адресу: Омская область Омский район, п. Ростовка, д. 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	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

### Категория земель и вид разрешенного использования

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. 236, приведена на рисунке ниже.

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

Таблица 87

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

Таблица 22. Расчет корректировки на разрешенное использование

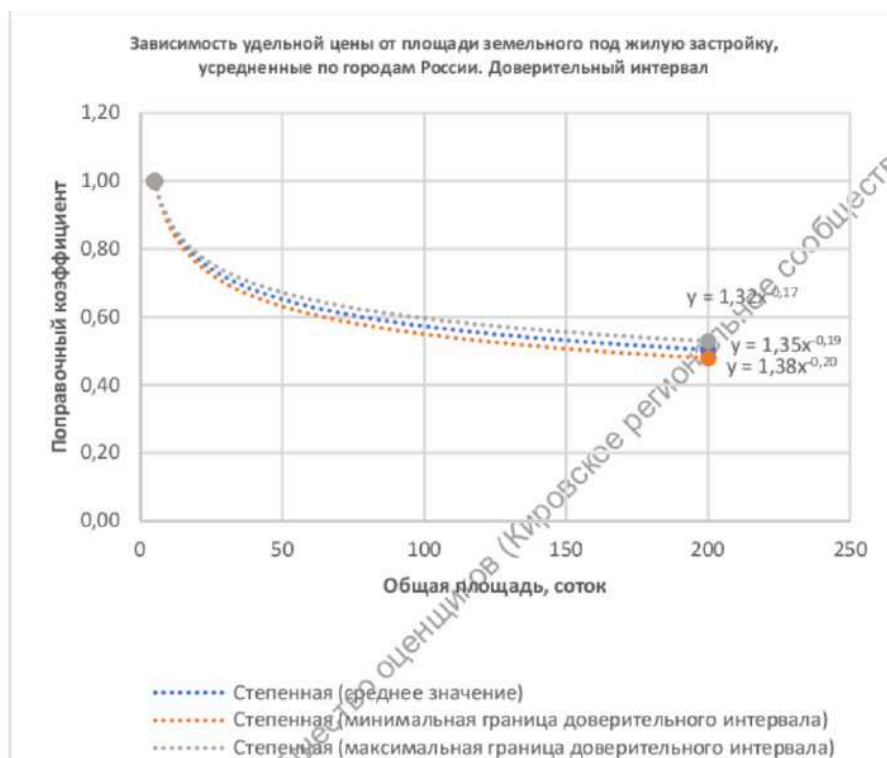
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Для садоводства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Под дачное строительство
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	8%	0%

### 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.





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

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

**Таблица 23. 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	688	697	2 060	1 126
Корректировка на общую площадь		-1,54%	-1,29%	21,14%	8,17%
Общая площадь, кв.м.	751	688	697	2 060	1 126
Корректировка на общую площадь		-1,54%	-1,29%	21,14%	8,17%

**Наличие и возможность подключения к коммуникациям**

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка вносится на основании источника: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (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)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

**Таблица 24. 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	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		-4,76% =(1/1,05-1) * 100%	-10,15% =(1/1,05*1,06-1) * 100%	-22,55% =(1/1,05*1,06*1,16-1) * 100%	0,00%

#### **Рельеф и форма**

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

#### **Наличие ограждения**

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

#### **Наличие строений**

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

#### **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_7_sot._snt_dnp_2298253656">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2298253656</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_3743984521">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_3743984521</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot._izhs_3054813314">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot._izhs_3054813314</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_2989659769">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_2989659769</a>
Кадастровый номер		55:20:032001:1300	55:20:031801:9	55:20:030301:4250	55:20:032001:3114
Цена предложения, руб.		550 000	750 000	1 550 000	650 000
Цена предложения, руб./кв.м.		799	1 076	752	577
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	677	519
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%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	677	519
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.		719	968	677	519
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.		719	968	677	519
Дата публикации	30.07.2024	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.		719	968	677	519
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.		719	968	677	519

Наименование показателя	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, п. Ростовка, ул. Целинная, д. 3	Омская область, Омский р-н, садоводческое товарищество "Лотос", участок № 10	Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Дружбы	Омская область, Омский район, на территории Богословского сельского округа, в 1152 метрах по направлению на северо-запад относительно здания, расположенного по адресу: Омская область Омский район, п. Ростовка, д. 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	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	677	519
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Для садоводства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Под дачное строительство
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	731	519
Общая площадь, кв.м.	750	688	697	2 060	1 126
Корректировка на общую площадь		-1,54%	-1,29%	21,14%	8,17%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		708	956	886	561
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		-4,76%	-10,15%	-22,55%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		674	859	686	561
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.		674	859	686	561
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	0%	0%



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		674	859	686	561
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		674	859	686	561
Итоговая корректировка		-16,30%	-21,44%	-3,41%	-1,83%
Коэффициент вариации	17,7%				
Весовые коэффициенты		0,2367187	0,2266995	0,2662255	0,2703563
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	690				
Рыночная стоимость, руб.	517 500				

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_7_sot_snt_dnp_2298253656">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_2298253656</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3743984521">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3743984521</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot_izhs_3054813314">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot_izhs_3054813314</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2989659769">https://www.avito.ru/rostovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2989659769</a>
Кадастровый номер		55:20:032001:1300	55:20:031801:9	55:20:030301:4250	55:20:032001:3114
Цена предложения, руб.		550 000	750 000	1 550 000	650 000
Цена предложения, руб./кв.м.		799	1 076	752	577
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	677	519
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%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	677	519
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.		719	968	677	519
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.		719	968	677	519
Дата публикации	30.07.2024	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%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	677	519
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.		719	968	677	519
Адрес	Российская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомосковка, ул Молодежная	Омская область, Омский район, п. Ростовка, ул. Целинная, д. 3	Омская область, Омский р-н, садоводческое товарищество "Лотос", участок № 10	Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Дружбы	Омская область, Омский район, на территории Богословского сельского округа, в 1152 метрах по направлению на северо-запад относительно здания, расположенного по адресу: Омская область Омский район, п. Ростовка, д. 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	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	677	519
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Для садоводства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Под дачное строительство
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		719	968	731	519
Общая площадь, кв.м.	751	688	697	2 060	1 126
Корректировка на общую площадь		-1,54%	-1,29%	21,14%	8,17%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		708	956	886	561
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		-4,76%	-10,15%	-22,55%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		674	859	686	561
Рельеф и форма	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на рельеф и форму		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		674	859	686	561
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		674	859	686	561
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		674	859	686	561
Итоговая корректировка		-16,30%	-21,44%	-3,41%	-1,83%
Коэффициент вариации	17,7%				
Весовые коэффициенты		0,2367187	0,2266995	0,2662255	0,2703563
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	690				
Рыночная стоимость, руб.	518 190				

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

## РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

### 10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной 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") стоимость, 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	517 500	Не применялся		517 500
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	518 190	Не применялся		518 190
3	Земельный участок, общая площадь 750+/-19 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного	517 500	Не применялся		517 500



№	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.	
	назначения, вид разрешенного использования: под дачное строительство, адрес: Омская обл., Омский р-н, с. 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	518 190	Не применялся		518 190

## 10.2. Определение ликвидационной стоимости

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов – от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причём в расчётах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путём оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования (метод «Монте-Карло») с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчётам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

Ликвидационная стоимость реализуемого имущества должна быть меньше равновесной рыночной цены, обеспечивая тем самым избыточный спрос, в свою очередь повышающий ликвидность имущества.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта на активном рынке.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости. Результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта. Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{tm}}$$

где,  $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $tf$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции;

$V_M$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

$t$  – период дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;

$KЭ$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

*Первым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта ( $V_m$ ). Рыночная стоимость определена выше.

*Вторым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции  $tr$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным 4 месяцам.

*Третьим этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного (сокращенного) срока экспозиции  $tf$  – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком и составляет 3 мес.

*Четвертым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования ( $T$ ) по формуле:  $T = tr - tf$ , где  $tr$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (месяцы);  $tf$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки (месяцы).

*Пятым этапом* определение ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 16,0% ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/keyrate/](https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/)).

*Шестым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным – 12 месяцам (в основном это связано с тем, что время реализации залогового имущества практически всегда составляет период от одного месяца до полугода).

*Седьмым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Эластичность спроса по цене представляет собой процентное изменение величины спроса на товар, вызванное однопроцентным изменением его цены при неизменности других факторов, влияющих на объем спроса. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ( $KЭ$ ), используется нижеследующая таблица.

**Таблица 28. Определение коэффициента эластичности ( $KЭ$ )\***

№ п.п	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	$KЭ$
1.	Значительное	незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
		средняя	Сильно-эластичный	1,00
		значительная	Средне-эластичный	0,94
2.	Среднее	незначительная	Слабо - эластичный	0,85
		средняя	С единичной эластичностью	0,76
		значительная	Слабо - неэластичный	0,68
3.	Незначительное	незначительная	Средне-неэластичный	0,46
		средняя	Сильно - неэластичный	0,16
		значительная	Абсолютно неэластичный	**

\* Галасюк Виктор В., Галасюк Валерий В. «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», [http://www.reglament.net/bank/credit/2007\\_6\\_article.htm](http://www.reglament.net/bank/credit/2007_6_article.htm).

\*\* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я. И. Маркуса и А. А. Петрищева невозможно определение коэффициента эластичности ( $KЭ$ ), поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

«Степень специализации» объектов во всех сегментах определяется оценщиками самостоятельно, как результат освидетельствования объекта оценки и изучения рыночных данных в секторе рынка аналогичных объектов.

Критерий оцениваемых объектов «количество их потенциальных покупателей» можно охарактеризовать как «Среднее», с учетом степени специализации «средняя» спроса значение коэффициента (КЭ) принято равным: 0,76.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k<sub>L</sub>) по формуле:

$$k_L = \frac{K_{\text{Э}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T},$$

Девятый этап – рассчитывается скидка (потери) на процедуру реализации залогового имущества через аукционы и торги.

В составе расходов на исполнительские действия есть постоянные, которые определены законодательством. К таким постоянным относятся:

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 81 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.);
- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

Расчет потерь от величины рыночной стоимости на процедуру реализации в настоящем отчете рассчитываются в два этапа:

- сумма исполнительского сбора – 7%;
- вознаграждение специализированной организации: так как вознаграждение устанавливается субъективно по каждому конкретному случаю реализации залогового имущества с учетом цены сделки, то оценщики в настоящем отчете использовали среднее значение реального диапазона стоимости комиссии – 2%.

Затраты на процедуру реализации составят: 7,0% + 2,0% = 9,0%.

К другим прямым затратам относятся налоги и сборы, которые приходится платить при продаже имущества. Из таких прямых затрат в расчетах оценщики учитывали налог на добавленную стоимость.

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_{\text{Э}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T} \times (1 - ZP),$$

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

**Таблица 29. Расчет коэффициента ликвидности**

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	4
Фиксированный период экспозиции, мес.	3
Период дисконтирования, мес.	1
Ставка дисконтирования, %	16,0%
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Затраты на реализацию	9,0%
Коэффициент ликвидности	0,6825

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

**Таблица 30. Расчет ликвидационной стоимости**

№ 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.	Итоговый результат ликвидационной 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	517 500	353 194

№ 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.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, не округленно, руб.
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	518 190	353 665
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	517 500	353 194
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	518 190	353 665

### 10.3. Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объектов оценки по состоянию на 30.07.2024 г., не округленно:

**2 071 380**

*(Два миллиона семьдесят одна тысяча триста восемьдесят) руб.*

Итоговый результат ликвидационной стоимости объектов оценки по состоянию на 30.07.2024 г., не округленно:

**1 413 718**

*(Один миллион четыреста тринадцать тысяч семьсот восемнадцать) 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. <sup>9</sup>	Итоговый результат ликвидационной 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	517 500	353 194
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	518 190	353 665

<sup>9</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС



№ 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. <sup>9</sup>	Итоговый результат ликвидационной стоимости, не округленно, руб.
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	517 500	353 194
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	518 190	353 665
-	<b>Итого</b>	<b>2 071 380</b> (Два миллиона семьдесят одна тысяча триста восемьдесят)	<b>1 413 718</b> (Один миллион четыреста тринадцать тысяч семьсот восемнадцать)

#### 10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** определение рыночной и ликвидационной 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.

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шеин В. В.

## **РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

---

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.11.2022 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.12.2022 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.10.2022 г.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2023 г.
5. Договор купли-продажи земельного участка № 2899 от 14.11.2022 г.
6. Договор купли-продажи земельного участка № 2908 от 15.12.2022 г.
7. Договор купли-продажи земельного участка № 2932 от 03.10.2022 г.
8. Договор купли-продажи земельного участка № 2953 от 26.12.2022 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

# ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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:

Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	
Кадастровый номер:	55:20:032001:2899	Раздел 1 Лист 1	
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, м <sup>2</sup> :	731 +/- 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 "ИнвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии", 7735520922		

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645743240043131109200328139819106360	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 19.06.2022 по: 10.06.2023	





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.		55:20/03/2001/2899	
Кадастровый номер:		55:20/03/2001/2899	
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: 1067746722977
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20/03/2001/2899-55/386/2022-5 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:		55:20/03/2001/2899-55/386/2022-6
	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:		Саркисян 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 Западском районе города Саратова 646179, обл. Омская, р-п. Любимский, п. Камышовский, ул. Ленина, д. 25
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор купли-продажи земельного участка, № 2899, выдан 14.11.2022 данные отсутствуют

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6497327406403003109200281086306060  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023



Земельный учет		Земельный учет	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.11.2022г.			
Кадастровый 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	

ПОЛНОЕ наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6437412400413E21023032E1393366160  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 12.05.2012 по 10.08.2023

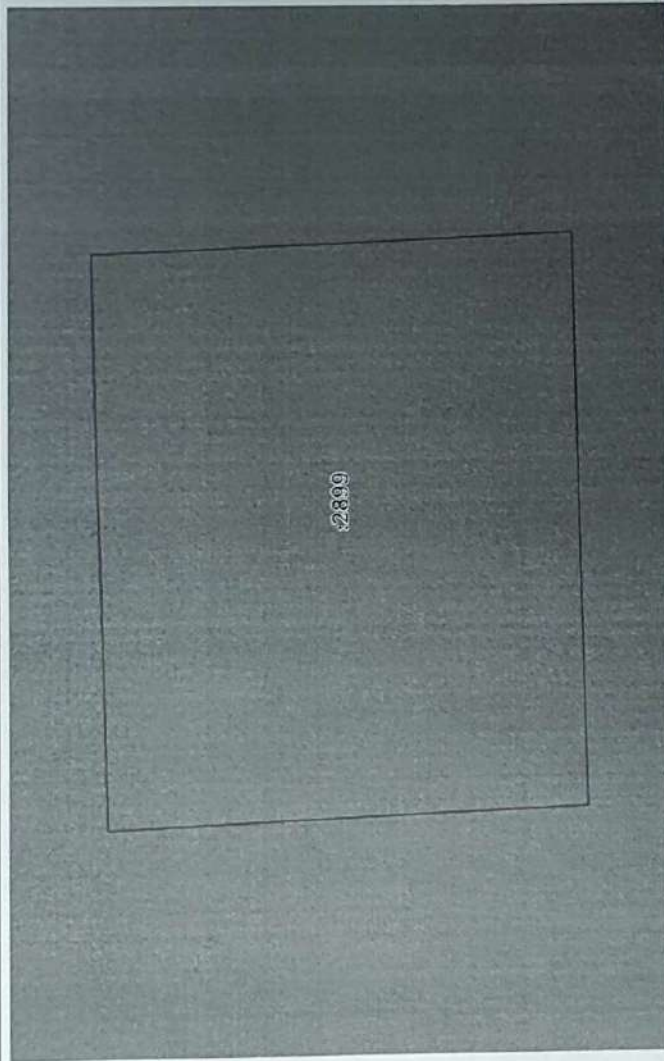


БУ ИЧУ ДАО  
СЛЕЦ. ГРИШИНА ОА

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
18.11.2022г.			
Кадастровый номер: 55:20:032001:2899			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 045751274068233109200281394946240  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия



БУ КОД ДЛО  
СЛЕД. ГРИШЕНКО

□□□□□□□□ 26.12.2022 □

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

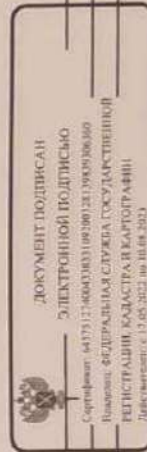
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 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:	Росейская Федерация, Омская область, Омский р-н, с Новомоскова, ул Молодежная	
Площадь, м2:	750 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб:	69525	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Дмитриева Дарья Сергеевна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Новые инвестиционные технологии" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом подлежности "ИвестСтрой" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии"", 7735520922	

Раздел 1 Лист 1



полное наименование должности

инициалы, фамилия

СПЕЦИАЛИСТ ЖФЦ ЦАФ  
КРАСНОГВАРДЕЙСКАЯ 2

И.И. С. С. М.





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
19.12.2022г.			
Кадастровый номер: 55:20:032001:2908			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Новые инвестиционные технологии" ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ИвестСтрой" 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 55:20:032001:2908-55/092/2022-7 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	Предварительная 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: 6A575124002183118920028119A300640  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Датой: 19.12.2022 06:30:13

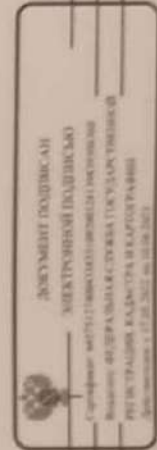


инициалы, фамилия  
СПЕЦИАЛИСТ М.Ф.Ц.И.НО  
КРАСНОТАР ДЕЙСКАЯ  
*Мухомов А.И.*

полное наименование должности

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 из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		



ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ  
СПЕЦИАЛИСТ М.Ф.И.И.  
КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН  
*Иванов 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.	
Кадастровый 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 "ИнвестСтрой" 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 течение 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Якулов Аидар 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 управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575746003331092003247983006060  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 12.05.2022 по 10.08.2031

МОИ МОМЕНТЫ  
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ  
ИД: 7735520922

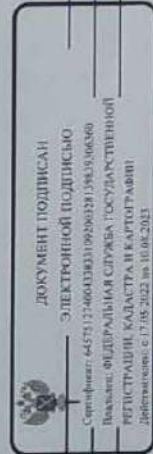
ИНН: 7735520922

КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН

В.А. Давыдов



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







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			
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 Новомосовка, 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", 7735520922		

Раздел 1 Лист 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 6457517166043331092503312343366360  
Идентификатор документа: 6457517166043331092503312343366360  
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 11.03.2022 по 10.06.2031



БУ МФЦ СМСКА  
СПЕЦ. ГРНИВНА ОА



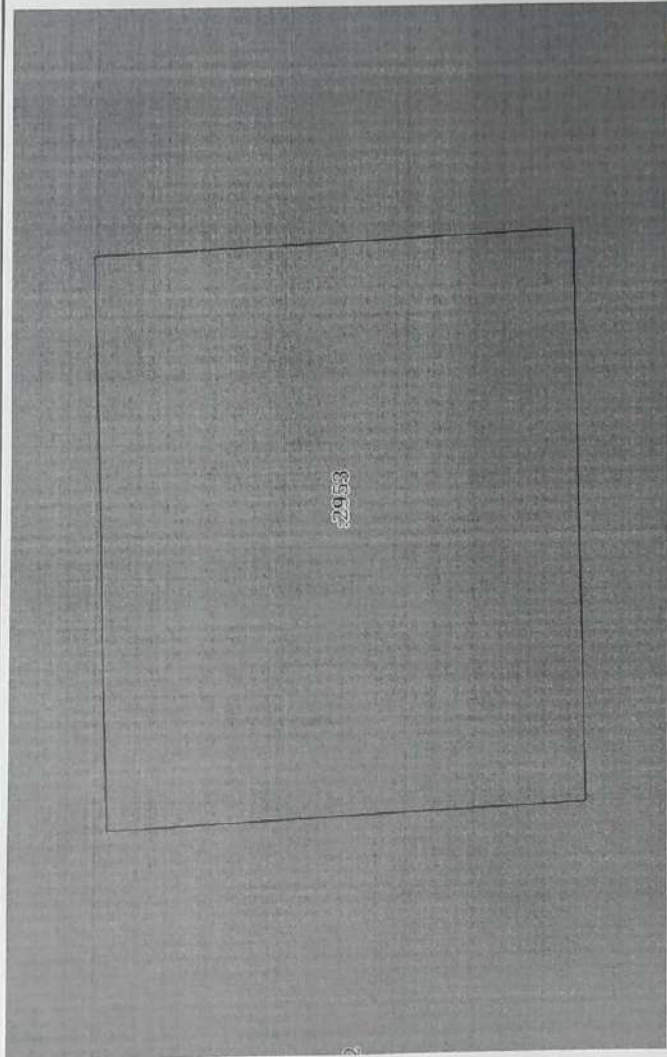




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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: 645751274663333210250032819833966566  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.03.2012 по 03.09.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



БУ МФЦ С.МСК А  
СПЕЦ. ГРИШИНА ОА



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

г. Омск

«14» июля 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



Прочитано, 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  
№ 8634 ПАО СБЕРБАНК

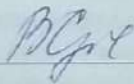
БИК: 045209673

Корр. счёт: 30101810900000000673

ИНН: 7707083893

КПП: 550502001

Генеральный директор

  
М.П.

В.А. Сухоставцев



Д.С. Дмитриева





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

г. Омск

*«05» 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 » сентября 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 (м2): 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



219 ба 1 листа  
Пронумеровано, пронумеровано



# ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода для земельных участков

### Объект-аналог № 1

Планета > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

### Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**550 000 Р**  
79 571 Р за сотку  
В ипотеку от 14 899 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 992 700-19-80

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? | Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7 сот. | Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка | Показать карту

Участок 7 сот. | Расстояние до центра города: 15 км

### Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка | Показать карту

### Описание

Предлагаем к продаже земельный участок 7 соток. Участок находится 7 км от города, ул. Промышленная, с. Новомосковка рядом с п. Ростовка. На участке построек нет. Подведено к участку электричество 15 кВт но не присоединён, счётчика нет. Есть возможность провести газ так как магистраль газовая для газификации участок проложен, центральный водопровод.

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
550 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 065 000 Р	30 лет

### Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 14 899 Р
Альфа-банк	От 6%	От 14 899 Р
Росбанк	От 6%	От 14 899 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 14 899 Р

Перейти к выводу | Проверить, дадут ли ипотеку

Перенос в авито, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2298253656 | 3 июля 06:02 | 1900 просмотров (10 лет назад) | Пожаловаться

Участки 55:20:032001:1300

**Земельный участок 55:20:032001:1300**  
 Земельный участок, Земельный участок в Ростове, ул. Целинная, д. 3  
 под дачное строительство  
 План ЗУ → План КК →

**Информация** Услуги

Тип: Объект недвижимости  
 Вид: Земельный участок  
 Кадастровый номер: 55.20.032001.1300  
 Кадастровый квартал: 55.20.032001  
 Адрес: Омская область, Омский район, п. Ростовка, ул. Целинная, д. 3  
 Площадь участка: 688 кв. м  
 Статус: Учтеный  
 Категория земель: Земли населенных пунктов  
 Разрешенное использование: под дачное строительство  
 Форма собственности: -  
 Кадастровая стоимость: 234 773,12 руб.  
 дата определения: 01.01.2022  
 дата утверждения: -  
 дата внесения сведений: 01.12.2022  
 дата прекращения: 01.01.2023

**Земельный участок**  
 Дата обновления информации: 02.12.2022 ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:1300
Дата присвоения кадастрового номера	16.05.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Омская область, Омский район, п. Ростовка, ул. Целинная, д. 3
Площадь, кв. м	688
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под дачное строительство

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	234773.12
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.12.2022

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55-55-24/033/2014-121 от 25.04.2014
-----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

## Объект-аналог № 2

avito.ru/rostovka/zemelnye\_uhastki/uchastok\_7\_sot\_snt\_dnp\_3743984521

### Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

750 000 Р  
107 143 Р за сотку  
В ипотеку от 0% 15 739 Р/мес.  
Посмотреть сделку

8 934 335-33-18

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуй!

Ещё просмотреть? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

ИП Богданов  
Агентство  
На Авито с июля 2011  
Завершено 270 объявлений  
Документы проверены

Поблизости пользователи  
Подписаться на продавца

Об участке  
Площадь: 7 сот.

avito.ru/rostovka/zemelnye\_uhastki/uchastok\_7\_sot\_snt\_dnp\_3743984521

### Об участке

Площадь: 7 сот.

### Расположение

Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка

### Описание

83 экв. от реки Омь!!!Продам земельный участок 7 сот. В экологически чистом районе, снт "Лотос" (Лотос), в 5 км. От города. На участок заведено электричество. Вода центральная. Есть возможность подвести газ. Кадастровый номер 55-20-031801-9. При дальнейшей постройке дома возможна прописка.

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
750 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 125 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 15 739 Р	От 6% От 15 739 Р	От 6% От 15 739 Р	От 6% От 15 739 Р

Перейти к банкам Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3743984521 - 13 июня в 17:46 - 997 просмотров (+0 человек) Показать фото

avito.ru/rostovka/zemelnye\_uhastki/uchastok\_7\_sot\_snt\_dnp\_3743984521

### Участки - 55-20-031801-9

#### Земельный участок 55-20-031801-9

Омская область, Омский р-н, садоводческое товарищество "Лотос", участок № 10

ДПН садоводства

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	55-20-031801-9
Кадастровый номер	55-20-031801
Адрес	Омская область, Омский р-н, садоводческое товарищество "Лотос", участок № 10
Площадь участка	697 кв. м
Статус	Раннее учтеный
Классификация	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	ДПН садоводства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	69 713,94 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата владения	01.12.2022
Дата применения	01.01.2023



## Земельный участок

Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:031801:9
Дата присвоения кадастрового номера	30.01.2006
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, Омский р-н, садоводческое товарищество "Лотос", участок № 10
Площадь, кв.м	697
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для садоводства

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	69713.94
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.12.2022

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 55:20:031801:9-55/104/2020-2 от 29.06.2020
	Постоянное (бессрочное) пользование отсутствует




## Объект-аналог № 3

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселки (ИЖС)

### Участок 20,6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 913 640-67-32

Написать сообщение  
Отправить до нескольких людей

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

**1 550 000 Р**  
75 243 Р за сотку  
Ипотеку от 0% 19 096 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Отслеживайте баланс наклеек в мобильном приложении «Платформенки»

INSIDER  
ЖИЗНЬ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ МОСКВЫ-РЕКИ

**Об участке**  
Площадь: 20,6 сот. | Расстояние до центра города: 12 км

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Дружбы | Показать карту

Уч. участка  
Площадь: 20,6 сот. | Расстояние до центра города: 12 км

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, с. Новомосковка, ул. Дружбы | Показать карту

**Описание**  
Продается !! Земельный участок под ИЖС !!! Проходит центральный водопровод, газ, свет. Рядом идёт строительство домов, лес и овраг рядом. Красивая природа! До города ходят автобусы 910, 138, 126 каждые 15 - 20 минут рядом с поселком Ростовка. Один собственник, документы готовы! Кадастровый номер 55:20:030301:4250

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
1 550 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 365 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6% От 19 096 Р
Альфа-Банк	От 6% От 19 096 Р
Росбанк	От 6% От 19 096 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 19 096 Р

Перейти к акценту | Проверить, дадут ли ипотеку

Переходи к акценту, мы сооптимизируем условия ипотеки

№ 55:20:0301:4250 | 9 июля в 19:45 - 1325 просмотров | 11 секунд | Показать все

Участки - 55:20:030301:4250

**Земельный участок 55:20:030301:4250**  
Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковский район  
Для ведения личного подсобного хозяйства  
План ОУ - План МК

**Информация**

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:20:030301:4250
Кадастровый квартал:	55:20:030301
Адрес:	Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Дружбы
Площадь участка:	2 060 кв. м
Статус:	Учтённый
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	608 276,8 руб.
дата инвентаризации:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вложения сведений:	24.03.2023
дата применения:	01.01.2023





## Земельный участок

Дата обновления информации: 24.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:030301:4250
Дата присвоения кадастрового номера	12.05.2022
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Омская область, Омский район, с. Новомосковка, ул. Дружбы
Площадь, кв.м	2060
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	608276.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	24.03.2023

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:20:030301:4250-55/092/2022-1 от 12.05.2022
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

# Объект-аналог № 4

avito.ru/rostovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_T1\_sot\_snt\_dnp\_2989659769

**Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)**

650 000 Р

59 091 Р за сотку  
В ипотеку от 15 319 Р/мес.

8 934 334-19-02

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вопросы

Частное лицо  
На Авито с октября 2011  
Документы проверены  
Эквивалент - 6,35 тонн СО<sub>2</sub>

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сбер Бизнес

Счёт и сервисы для бизнеса

ОП

Об участке

Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 1 км

Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Новосёмовка

avito.ru/rostovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_T1\_sot\_snt\_dnp\_2989659769

**Об участке**

Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 1 км

Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Новосёмовка

Описание

Продам участок

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
650 000 Р	1 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 095 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДСМ.РФ
От 6% От 15 319 Р	От 6% От 15 319 Р	От 6% От 15 319 Р	От 6% От 15 319 Р

Перейти к банкам

Проверить, дадут ли ипотеку

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2989659769 · 26 июня 15:17 · 173 просмотра (1 сегодня)

Участки - 55-20-032001-3114

**Земельный участок 55-20-032001-3114**

подданное строительство

План ЗУ

План КК

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 55-20-032001-3114

Кадастровый квартал: 55-20-032001

Адрес: Омская область, Омский район, на территории Богословского сельского округа, в 1152 метрах по прямой линии на северо-запад относительно здания, расположенного по адресу: Омская область Омский район, п. Растова, д. 4

Площадь участка: 1 126 кв. м

Статус: Учётный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешённое использование: под дачное строительство

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 113 545,84 руб.

Дата образования: 01.01.2022

Дата утверждения: -

Дата взыскания: 04.04.2023

Дата прекращения: 13.03.2023



## Земельный участок

Дата обновления информации: 23.10.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:20:032001:3114
Дата присвоения кадастрового номера	13.03.2023
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, Омский район, на территории Богословского сельского округа, в 1152 метрах по направлению на северо-запад относительно здания, расположенного по адресу: Омская область Омский район, п. Ростовка, д. 4
Площадь, кв.м	1126
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под дачное строительство

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	113545.84
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	04.04.2023

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 55:20:032001:3114-55/386/2023-1 от 13.03.2023
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует



# Предложения из анализа рынка

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there's a search bar and navigation links. The main content area features a real estate listing for a 7-sotka plot (Участок 7 сот.) in Rostov. The price is 550,000 R. The listing includes a map, photos, and contact information. On the right, there are advertisements for S7 Airlines and T-Bank. The bottom part of the page shows a detailed description of the plot, its location, and mortgage options.

This screenshot shows the mortgage section of the Avito website. It details the mortgage options for the 7-sotka plot. The price is 550,000 R. The page includes a calculator for mortgage payments, showing the cost of the land (350,000 R) and the house (3,000,000 R). It also lists several banks offering mortgages with interest rates starting from 6% and down payments of 14,899 R. The page includes a 'Показать карту' button and a 'Показать отзывы' button.

Участок 10 сот. (ИЖС)

1200 000 Р

120 000 Р за месяц  
Выплата от 01.17.627 Р/мес.  
[Посмотреть график](#)

[Показать телефон](#)  
в код 800-000-00-00

[Написать сообщение](#)  
Отправит сообщение через

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще просмотреть? [Топ объектов](#)  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эквивалент: 95 к ССД  
[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 10 сот.      Расстояние до центра города: 1 км

**Расположение**  
Онская обл., Онский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новоосновка, 9-й Береговой ул. [Показать карту](#)

**Т БАНК**  
Кредитка для отпуска  
Увеличили лимит до 1 000 000 Р

**СВЕР Бизнес**  
Счёт и сервисы для бизнеса

Описание

Продам земельный участок под ИЖС в п. Ростова.  
Кадастровый номер: 55-20-032001-1841, 1843, 1852, 1853.  
Размеры участка: 40/25

Вода, газ, электричество  
в шаговой доступности

- отделение Сбербанка
- автомойка
- заправка
- санкомплекс
- магазин Магнит
- Веер-Полюс
- Доставка суши/пиццы
- почтовое отделение
- остановка общественного транспорта
- река Онь

Рядом расположены: поселок Ростова (дет. сад, 2 школы, ДК, стадион, библиотека, Магнит, Победа, Петаро-ка, ВБ, Озон, парикмахерские, мажорные салоны и т.д.), ЖК Врублевка, с. Новоосновка.

! Возможно приобретение нескольких участков сразу.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
1 200 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 250 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Выплата от
ВТБ	От 6%	От 17 627 Р
Альфа-банк	От 6%	От 17 627 Р
Росбанк	От 6%	От 17 627 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 17 627 Р

[Перейти к анкете](#)    [Прислать заявку на ипотеку](#)

Перейти к анкете, вы отправляете заявку на рассмотрение заявки

ИР 3525933216, 2 июля 12:12, 3565 просмотров (14 секунд)    [Показать фото](#)

1200 000 Р

120 000 Р за месяц  
Выплата от 01.17.627 Р/мес.  
[Посмотреть график](#)

[Показать телефон](#)  
в код 800-000-00-00

[Написать сообщение](#)  
Отправит сообщение через

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще просмотреть? [Топ объектов](#)  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эквивалент: 95 к ССД  
[Подписаться на продавца](#)

**СВЕР Бизнес**  
Счёт и сервисы для бизнеса

avito.ru/rostovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_4060542317

Для бизнеса Карьера в Авито Поиск Каталог Войти и регистрация [Помощь и обратная связь](#)

**Avito** 10 000 объектов Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнить Добавить записку

**1 500 000 Р**  
150 000 Р за сотку  
В ипотеку от 18 886 Р/мес.  
[Посмотреть скидку](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Еще вопросы? Попросить  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эквивалент: 875 ₽/сут.  
[Подписаться на продавца](#)

**СберМаркет**  
теперь  
**купер**  
Доставка – супер!

**Об участке**  
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 1 км

avito.ru/rostovka/земельные\_участки/участок\_10\_sot\_izhs\_4060542317

**Об участке**  
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 1 км

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новосмолевское [Показать карту](#)

**Описание**  
Продан земельный участок площадью 10 соток, участок находится в непосредственной близости к центру п.Ростова, в пятиминутной доступности магазины, школа, остановка общественного транспорта. Все подробности по телефону!

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
1 500 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 350 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 18 886 Р
Альфа-банк	От 6%	От 18 886 Р
Росбанк	От 6%	От 18 886 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 18 886 Р

[Перейти к банкам](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Периоды в месяц, вы можете выбрать, а условия ипотеки зависят от выбранной суммы

№ 4060542317: 3 июля в 07:50: 79 просмотров (+3 сегодня) [Показать](#)

**1 500 000 Р**  
150 000 Р за сотку  
В ипотеку от 18 886 Р/мес.  
[Посмотреть скидку](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Еще вопросы? Попросить  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эквивалент: 875 ₽/сут.  
[Подписаться на продавца](#)

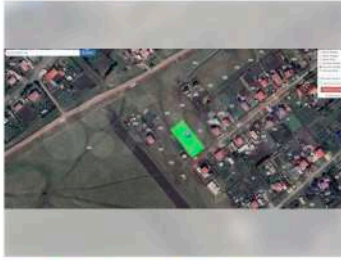
**90 Р**  
Скидка на доставку  
на 4 зерновых  
"Колосковый"  
"Великий"™  
"Даван" - просеивают,  
ООО в Рост.

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_izhs\_4054650773

Земельный участок в поселке (ИЖС)

**Участок 20 сот. (ИЖС)**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**Об участке**  
Площадь: 20 сот. | Расстояние до центра города: 12 км

**2 100 000 Р**  
100 000 Р ипотеку  
в ипотеку от 0р 21 404 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
8 904 000 00 00

Написать сообщение  
Отправить несколько сообщений

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? | Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Земелька - 126 кв. СДП

Подписаться на продавца

СберМаркет теперь  
купер  
Доставка - супер!

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_izhs\_4054650773

Площадь: 20 сот. | Расстояние до центра города: 12 км

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новосмоковка, Юбилейная ул. | Показать карту

**Описание**  
Продам участок рядом с городом, в пешей доступности магазины, школа, дет. сад, ИТД.  
Коммуникации по границе, газ, электричество.  
На соседнем участке идет застройка, вокруг соседи уже проживают.  
Торг обсуждаем.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
2 100 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 530 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 21 404 Р
Альфа-банк	От 6%	От 21 404 Р
Росбанк	От 6%	От 21 404 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 21 404 Р

Перейти к анкете | Проверить доступ ли ипотеку

Перейти к анкете, вы соглашаетесь с условиями и условиями сервиса

№ 4054650773 | 4 июля в 15:36 | 78 просмотров (14 человек) | Показать

**2 100 000 Р**  
100 000 Р ипотеку  
в ипотеку от 0р 21 404 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
8 904 000 00 00

Написать сообщение  
Отправить несколько сообщений

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? | Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Земелька - 126 кв. СДП

Подписаться на продавца

СберМаркет теперь  
купер  
Доставка - супер!




AVITO 1549 9999 руб. Показать объявление

Трешка + Недвижимость + Земельные участки + Купить + Подземный (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**1 549 999 Р**  
103 333 Р за сотку  
8 ипотеку от 19 096 Р/мес.  
[Показать карту](#)

Показать телефон +7 812 000 00 00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**S7 Airlines**

Реклама. Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь». РС, г. Омь, пр-т Мухоморова, д.10, оф. 3014-0704. 1005405024430. Счет №31 от 12.03.2019. Подробнее на сайте s7.ru

**СБЕР Бизнес**

Счет и сервисы для бизнеса

Об участке  
Площадь: 15 сот.

Площадь: 15 сот.

### Расположение

Омская обл., Омский р-н, Ротавинское сельское поселение, пос. Ротавка, 1-я Восточная ул. [Показать карту](#)

### Описание

Земельный участок ИЖС от ЗАСТРОЙЩИКА !!!  
Высокое местоположение  
Подъезды с двух сторон  
Подходит к программе бесплатной газификации  
Под льготную ипотеку

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 549 999 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 365 000 Р	30 лет

### Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 19 096 Р
Альфа-банк	От 6%	От 19 096 Р
Росбанк	От 6%	От 19 096 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 19 096 Р

[Перейти на авито](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Пороскиди + авито. Мы сотрудничаем с ведущими ипотечными сервисами

№ 01080724 25 июня в 20:44. 1547 просмотров (0 в избранном) [Пожаловаться](#)

**СБЕР Бизнес**

Счет и сервисы для бизнеса

### Участок 20,6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 20,6 сот. Расстояние до центра города: 12 км

1 550 000 Р

75 263 Р за сотку  
В ипотеку от 19 096 Р/мес.  
[Показать карту](#)

Показать телефон  
в режиме реального времени

Написать сообщение  
оплатив за несколько часов

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ваш продавец? | Тут уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Честное лицо

Подписаться на продавца

**СберМаркет**  
теперь  
**купер**  
Доставка - супер!

**СберАвто**

2 329 000 Р Suzuki Maruti 2022	1 729 000 Р Toyota Auris Hybrid, 18 (150) 2018 Suzuki Swift
2 049 000 Р Kia Niro, 2016	1 799 000 Р Lexus NX (2015)
1 549 000 Р Toyota Land Cruiser	1 589 000 Р Citroen C5 (2023)

#### Об участке

Площадь: 20,6 сот. Расстояние до центра города: 12 км

#### Расположение

Московская обл., Озский р-н, с. Новососновка, ул. Дружбы [Показать карту](#)

#### Описание

Продается: Земельный участок под ИЖС !!! Проходит центральный водопровод, газ, свет. Рядом идет строительство домов, лес и озеро рядом. Красивая природа! До города ходят автобусы 910 150,126 каждые 15 - 20 минут рядом с поселком Ростова. Один собственник, документы готовы! Кадастровый номер 55:20:030301:4250

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 1 550 000 Р | Стоимость дома: 3 500 000 Р

Первый взнос: 1 366 000 Р | Срок ипотеки: 30 лет

#### Одна заявка в несколько банков

<b>ВТБ</b> От 6% От 19 096 Р	<b>Альфа-Банк</b> От 6% От 19 096 Р	<b>Росбанк</b> От 6% От 19 096 Р	<b>Банк ДОМ.РФ</b> От 6% От 19 096 Р
------------------------------------	-------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------

[Позвонить в агентство](#) | [Проверить, одобрит ли ипотеку](#)

Перекрестки выезда вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3054813314 - в акции в 19:45 - 13:25-прозрачно (+1 сегодня)

[Показать](#)

1 550 000 Р

75 263 Р за сотку  
В ипотеку от 19 096 Р/мес.  
[Показать карту](#)

Показать телефон  
в режиме реального времени

Написать сообщение  
оплатив за несколько часов

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ваш продавец? | Тут уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Честное лицо

Подписаться на продавца

**СберАвто**

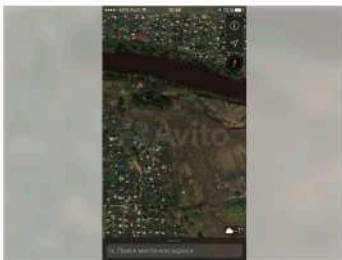
2 329 000 Р Suzuki Maruti 2022	1 729 000 Р Toyota Auris Hybrid, 18 (150) 2018 Suzuki Swift
2 049 000 Р Kia Niro, 2016	1 799 000 Р Lexus NX (2015)
1 549 000 Р Toyota Land Cruiser	1 589 000 Р Citroen C5 (2023)

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_104\_339102755

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**1 000 000 Р**  
66 667 Р за сотку  
В ипотеку от 16 788 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
Написать сообщение  
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? Тот участок?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Подписаться на продавца

**СберМаркет**  
теплее  
купер  
Доставка – супер!

**ПРОСТОБАШИННО**  
с витаминами и минералами от природы

**Об участке**  
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 11 км

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_104\_339102755

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 11 км

### Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Новосовская [Показать карту](#)

### Описание

10 лет Октября, 11 км до Музыкального театра "Транзит", Новосовская 15 сот. Газа у соседей. Безд. Канализация. Завет фундамента. Цена 699999 руб. Коммуникации. Берут Омск. Выход по орыентированному тракту через Экстрим парк либо через Ростовку/Обмен на авто Стройматериалы Песок Бетон/Шебен. Слышетькину Есть 3 участка рядом общ. площадь 45 соток 56.20.030301.2882. Возможна продажа с НДС.

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 200 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько Банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6% От 16 788 Р
Альфа-банк	От 6% От 16 788 Р
Росбанк	От 6% От 16 788 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 16 788 Р

[Параметры ипотеки](#) [Проверить, подходит ли ипотека](#)

Параметры ипотеки, вы можете посмотреть с помощью сервиса

ИП 339102755 - 3 августа 14.02. 2015 прохождение 1-3-го этапа [Посмотреть](#)

**1 000 000 Р**  
66 667 Р за сотку  
В ипотеку от 16 788 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
Написать сообщение  
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? Тот участок?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Подписаться на продавца

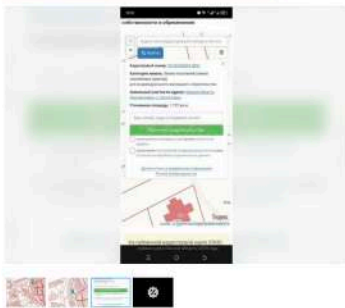
**ПРОСТОБАШИННО**  
с витаминами и минералами от природы

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_127\_sot\_1zhs\_3683163989

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 12,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**1 800 000 Р**  
141 732 Р за сотку  
В ипотеку от 0% 20 145 Р/мес.  
[Показать сайт](#)

[Показать телефон](#)  
8 300 700 99 95

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Еще продать? | Уже куплено?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 12,7 сот. | Расстояние до центра города: 13 км

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новососновка  
[Показать карту](#)

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_127\_sot\_1zhs\_3683163989

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новососновка  
[Показать карту](#)

**Описание**  
Продается земельный участок 12,7 соток под ИЖС. Кадастровый номер: 55-20-032001-3051  
Участок расположен около асфальт тированной дороги при въезде в Новососновку. Коммуникации - газ, вода, электричество рядом. В шаговой доступности магазин, Сбербанк, почта, школы, детский сад. Остаточная часть. Продажа от собственника.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
1 800 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 440 000 Р	30 лет

**Одна заявка в несколько банков**

ВТБ	Альфа-Банк	Росбанк	Банк ДДМ РФ
От 6% От 20 145 Р	От 6% От 20 145 Р	От 6% От 20 145 Р	От 6% От 20 145 Р

[Привести заявку](#) | [Проверить, введут ли ипотеку](#)

Период в течение, вы откликнулись с устройства использованном cookie

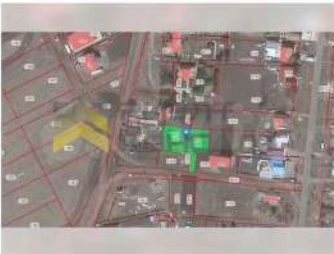
№ 3683163989 - 15 июня в 11:08 - 442 просмотра (+1 сегодня) | [Показать](#)



avito.ru/rostovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_uch\_4080544165

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить избранное | Сохранить | Добавить заметку



**1250 000 Р**  
125 000 Р за сотку  
В ипотеку от 17 837 Р/мес.  
[Посчитать ипотеку](#)

[Показать телефон](#)  
3 000 000 00 00 00

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в среднем за 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

[Был продавец?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**РИЭЛТИНСКАЯ**  
Агентство  
[Резюме проверено](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо:  
Олеговичева Альмира Максатовна

**СберМаркет**  
теперь **купер**  
Доставка — супер!

**ПРОСТОБАШИН**  
ВСТРЕТИМСЯ У ХОЛОДИЛЬНИКА!  
100%

**Об участке**  
Площадь: 10 сот.

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, Целинная ул.  
[Показать карту](#)

avito.ru/rostovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_uch\_4080544165

### Расположение

Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, Целинная ул.  
[Показать карту](#)

### Описание

Компания "Риэлтинскал" предлагает к продаже земельный участок в п. Ростовка.  
Отличный вариант покупки земли под индивидуальное жилищное строительство.  
Адрес: Омская обл., Омский р-н, п. Ростовка, ул. Целинная, д/у 465  
Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.  
Кад. номер: 55-20-2/0101-6078  
Площадь: 1018 кв. м.  
Дорога со стороны ул. Земляная отсыпана асфальтовой крошкой.  
Имеется возможность подвести коммуникации участку (электричество, водопровод и газ).  
Звоните! Успейте купить участок по выгодной цене!

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 250 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 275 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 17 837 Р
Альфа-банк	От 6%	От 17 837 Р
Росбанк	От 6%	От 17 837 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 17 837 Р

[Перейти к ипотеке](#) [Проконтролировать дату от ипотеки](#)

Периоды к изменению соотношения с ипотекой: 100% / 100% / 100% / 100%

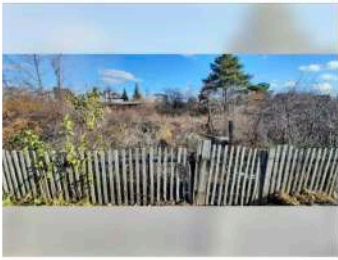
№ 4080544165 - 11 июня в 13:06 - 157 просмотров (12 сообщений) [Позвонить](#)

avito.ru/otomak/zemelnye\_uhastok/uchastok\_5\_sot\_izhs\_3446247688

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселковый (ИЖС)

## Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку



200 000 Р  
40 000 Р за сотку

Прозвонить продавцов  
+7 900 000 00 00

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Без звонков  
Пользователь просматривает объявления

Написать сообщение  
Отправить эмодзи/стикеры

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы уехали? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке  
Площадь: 5 сот.

Расположение  
Омская обл., Омский район, территория СООН Свекласт-3, 8-й аллея, 409  
р-н Центральный [Показать карту](#)

Описание  
ЦАО Дзена, Свекласт-3, 8-я аллея, N 409 Все посадки, колодезь, летний водопровод, летний деревянный домик, остановка Вентвиз, круглогодично транспорт.  
Городская прописка, строительство дома, возможно подведение газа, воды от п. Новососновка

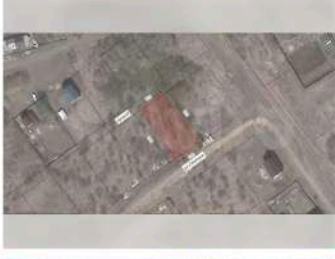
№ 3446247688 - 17 июня в 14:30 - 1826 просмотров (+2 недели) [Показать все](#)

avito.ru/otomak/zemelnye\_uhastok/uchastok\_8\_sot\_izhs\_3881538740

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселковый (ИЖС)

## Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку



310 000 Р  
38 750 Р за сотку

Без звонков  
Пользователь просматривает объявления

Написать сообщение  
Отправить эмодзи/стикеры

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы уехали? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке  
Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение  
Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Новососновка [Показать карту](#)

Описание  
Земельный участок расположен в границах застрахованной территории. По улице проходит газ, установлены электрические столбы. До реки Ома 350 метров. Собственник. Участку от деревьев (если понадобится - это бывший иблоневый сад) беру на себя.  
Кадастровый номер участка 55-20-030301-4327

№ 3881538740 - 19 июня в 18:40 - 793 просмотра (+3 недели) [Показать все](#)

История фото  
Рейтинг

Вилла из клееного бруса  
Главный архитектор клееного бруса в России. 2700 реализованных проектов.  
[Арт-дизайн](#) [Проекты](#)  
[Подробнее](#)


ПРОСТОБАШКО  
ВАТ ДЖИН И ВОД  
ПЛЕШЕВЫ  
ВЕСЬ УНИ

avito.ru/hostovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_sot\_snt\_dnp\_3743984521

Земельный участок в Ростове | Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

**Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке  
Площадь: 7 сот.

**750 000 ₽**  
107 145 ₽ за сотку  
В ипотеку от 15 739 ₽ в мес.  
Показать расчет

Показать телефон  
8304.000.00.00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть продажа? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

ИП Соловьев  
Агентство  
На Авито с июля 2011  
Завершено 210 объявлений  
Документы проверены

11 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Время стильных обновлений!  
Купите новую технику, обновите интерьер и получите от друзей!

ОЩУТИ СОВЕРШЕНСТВО ВКУСА  
БЕЛЫЙ ЛЕГЕНД  
7  
НОВИНКА

avito.ru/hostovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_sot\_snt\_dnp\_3743984521

**Об участке**  
Площадь: 7 сот.

**Расположение**  
Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка [Показать карту](#)

**Описание**  
В 3 км. от реки Омь!!!Продан земельный участок 7 с. В экологически чистом районе, снт "Лотос" (Лого), в 5 км. от города. На участок заведено электричество. Вода скважина. Есть возможность подвести газ. Кадастровый номер 55-20-031801-9. При дальнейшей постройке дома возможна прописка.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
750 000 ₽	3 000 000 ₽

Первый взнос: 1 125 000 ₽

Срок ипотеки: 30 лет

**Одна заявка в несколько банков**

Банк	Процент	От 15 739 ₽
ВТБ	От 6%	От 15 739 ₽
Альфа-Банк	От 6%	От 15 739 ₽
Росбанк	От 6%	От 15 739 ₽
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 15 739 ₽

[Параметры и условия](#) | [Проверить, дают ли ипотеку](#)

Перейдите в ипотеку, мы сохраним для вас условия сделки

№ 3743984521 | 13 июня в 17:46 | 337 просмотров (10 секунд) | [Пожаловаться](#)

**750 000 ₽**  
107 145 ₽ за сотку  
В ипотеку от 15 739 ₽ в мес.  
Показать расчет

Показать телефон  
8304.000.00.00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Расчитать ипотеку

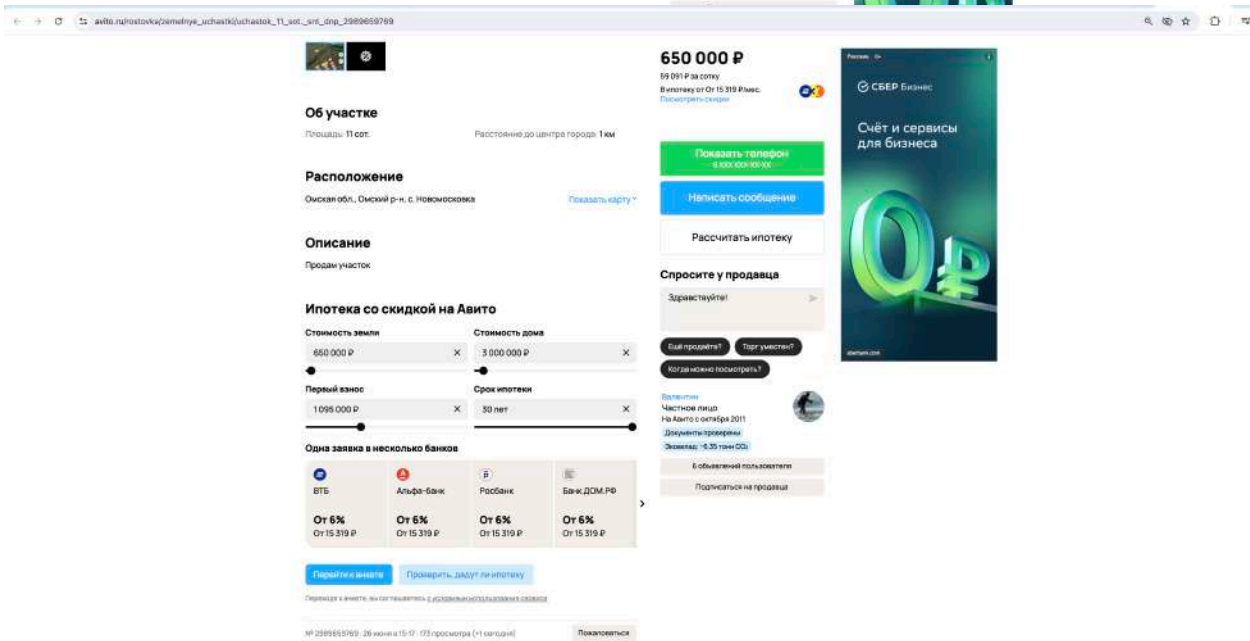
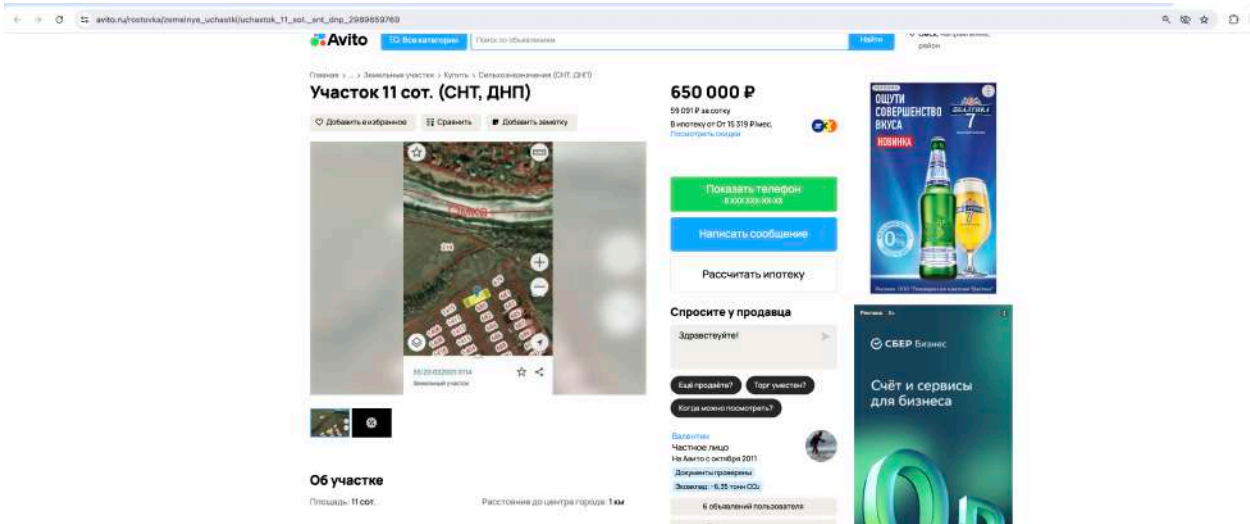
Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть продажа? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

ИП Соловьев  
Агентство  
На Авито с июля 2011  
Завершено 210 объявлений  
Документы проверены

11 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

ОЩУТИ СОВЕРШЕНСТВО ВКУСА  
БЕЛЫЙ ЛЕГЕНД  
7  
НОВИНКА







**страхования ответственности юридического лица,  
с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим Полисом Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2024(A) от 04.04.2024 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
3. Объект страхования	<p>имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельных материальных объектов (вещей);</li> <li>- совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);</li> <li>- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;</li> <li>- права требования, обязательства (долги);</li> <li>- работы, услуги, информацию;</li> <li>- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</li> </ul>
4. Страховой случай	<p>Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.</p>
5. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.
7. Срок действия договора страхования	с «05» апреля 2024г. по «04» апреля 2025г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

**СТРАХОВЩИК**

Начальник Департамента страхования ответственности и технических рисков  
Дирекции страхования имущества и  
ответственности  
договоров  
и счетов  
Дарина Е.В.

Подпись: М.П. Доверенность № 285/24 от 29.01.2024г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Настоящий Полис получил.  
Директор







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1152  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Вагина**  
**Анна Станиславовна**

ИНН 720413820906

является членом

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

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040023-1

« 27 » июня 20 24 г.

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 « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «ОЦЕНОК», Москва, 2021 г. Ф-13/00/02





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

*Анне Владимировне*

в том, что она(а) с *25 октября 2024* по *15.11.2024* года

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВО*

*«Технологии цифровой экономики»*

профессионального уровня (наименование профессионального образования)

по *программе «Система управления предприятием (бизнес)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *25.07.2024*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Анне Владимировне*

*Анне Владимировне*

на ведение профессиональной деятельности в *сфере управления*

*статусом ведущего специалиста*

Председатель государственной аттестационной комиссии

Рейсбор (инициалы) *А.А.*

Город *Тамбов* № *215*



# ДИПЛОМ

выдается государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1823*



13709760

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 7528R/776/50039/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» декабря 2023 г.

<b>Страховщик</b>	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
<b>Страхователь</b>	Вагина Анна Станиславовна Дата рождения ИНН: 720413820906 Паспорт серия номер
<p>Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <a href="https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf">https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf</a></p> <p>Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.</p> <p>Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;</li> <li>• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;</li> <li>• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;</li> <li>• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;</li> <li>• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.</li> </ul>	
<b>Период страхования</b>	С «16» декабря 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» декабря 2024 г. (Период страхования)
<b>Страховая сумма</b>	<b>5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей</b> по всем страховым случаям.
<b>Лимит ответственности</b>	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - <b>10%</b> от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
<b>Страховая премия</b>	<b>3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей</b> Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» декабря 2023 г.
<b>Франшиза</b>	Не установлена.
<b>Страховой случай</b>	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
<b>Территория страхования</b>	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аплатова Ирина Анатольевна



**Контактная и справочная информация**  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков