



**Общество с ограниченной ответственностью
«КрасОценка»**

ИНН/КПП 2461222591 / 246101001 ОКПО 21891925, ОГРН 1132468036689
Фактический / Почтовый адрес: 660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93 оф.500
тел. 8(391) 2-935-395, e-mail: ocenka-124@yandex.ru , http://krasocenka24.ru/



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

/ Фокин А.Ф.

2025 года

**ОТЧЕТ № ЗУ-0706/25
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества – Общей
долевой собственности, 14,8 га земельного участка, общей площадью
44490000,00 кв. м., расположенного по адресу: Красноярский край, Саянский
район, АО "Таежник"**

Собственник: Кузьмин Михаил Валентинович

**Заказчик: Кузьмин Михаил Валентинович, в лице финансового управляющего
Литвиновой Оксаны Валерьевны**

Оценочная компания: Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

Дата составления: 09 августа 2025 г.

г. Красноярск



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 3У-0706/25 от «16» июля 2025 г. на оказание услуг по оценке специалисты ООО «КрасОценка» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – Общей долевой собственности, 14,8 га земельного участка, с целью определения его рыночной стоимости по состоянию на 09 августа 2025 г. Оценка проведена по состоянию на 09 августа 2025 г.. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены 09 августа 2025 г.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объекта оценки – Общей долевой собственности, 14,8 га земельного участка, общей площадью 44490000,00 кв. м., расположенного по адресу: Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник" с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 09 августа 2025 г. составляет:

55 000 рублей (Пятьдесят пять тысяч рублей)

Полная характеристика объекта оценки, объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы в соответствии с Федеральным законом от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценки (ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III, ФСО-IV, ФСО-V, ФСО-VI, ФСО-7).

Оценщик

Генеральный директор
ООО «КрасОценка»





СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
5. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	9
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	10
7. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	12
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.	26
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	26
10. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	27
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	30
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	45
14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	45
15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	46
16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	62



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер отчета об оценке	ЗУ-0706/25
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № ЗУ-0706/25 от «16» июля 2025 г
Краткое описание Объекта оценки	Общая долевая собственность, 14,8 га земельного участка, общей площадью 44490000,00 кв. м., расположенный по адресу: Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник"
Краткое описание имущественных прав:	Общая долевая собственность, 14,8 га
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не используются
Наименование собственника Объекта оценки	Кузьмин Михаил Валентинович
Заказчик	Кузьмин Михаил Валентинович, в лице финансового управляющего Литвиновой Оксаны Валерьевны
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»
Цель и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):	09 августа 2025 г.
Период проведения оценки:	«16» июля 2025 г. - 09 августа 2025 г.
Дата составления Отчета	09 августа 2025 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Без осмотра
Результаты оценки:	
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	55 000 рублей (Пятьдесят пять тысяч рублей)
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	55 000 рублей (Пятьдесят пять тысяч рублей)



Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки	50 000– 61 000 рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для обоснования стоимости оценки объекта для предоставления по месту требования.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Идентификация Объекта оценки	Общая долевая собственность, 14,8 га земельного участка, общей площадью 44490000,00 кв. м., расположенный по адресу: Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник" Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства Кадастровый номер земельного участка: 24:33:0000000:245
Собственник(и) Объекта оценки	Кузьмин Михаил Валентинович
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность, 14,8 га
Правоустанавливающие/Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416
Техническая документация на объект оценки	Выписка из ЕГРН от 29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Основание для проведения оценки	Договор № ЗУ-0706/25 от «16» июля 2025 г. на оказание услуг по оценке имущества
Цель оценки	Определение итоговой рыночной стоимости недвижимого имущества
Задача оценки	Выявление особенностей ценообразования Объекта оценки с учетом особенностей соответствующего сегмента рынка недвижимого имущества, правового титула, количественных и качественных характеристик Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим допущения и ограничения	Результаты оценки Объекта оценки могут использоваться в качестве рекомендуемых для предоставления по месту требования
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Информация об осмотре объекта оценки	Осмотр не проводился
Дата проведения оценки	09 августа 2025 г.
Срок экспозиции объекта оценки (п. II, 7а, ФСО №12)	3 месяца (90 дней)
Срок проведения оценки	«16» июля 2025 г. - 09 августа 2025 г.
Дата составления отчета	09 августа 2025 г.
Ключевые особые допущения	– •Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.



	<p>– •Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.</p>
<p>Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки объекта</p>	
<p>Ниже следующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.</p>	
1. Общие условия	
	<p>Исходя из ниже следующей трактовки и договоренностей настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и в дальнейшем соблюдать настоящие условия.</p>
2. Достоверность отчета	
	<p>Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.</p>
3. Положение об ответственности	
	<p>ООО «КрасОценка» утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам и привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков, членами которых мы являемся.</p>
	<p>Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет владелец объектов.</p>
	<p>В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Величина нашего вознаграждения ни в какой степени не связана с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой и не проводили ее проверки.</p>
4. Освобождение от ответственности	
	<p>Заказчик принимает на себя условие заранее освободить и обезопасить ООО «КрасОценка» и по желанию компании защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к компании вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы компании, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны ООО «КрасОценка» в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.</p>
5. Дополнительные работы	
	<p>Согласно положению настоящего отчета от нас не требуется проведения дополнительных работ или дача показаний и присутствие в суде в связи с имуществом, объектами собственности или имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по требованию суда, или если только не будут заключены иные соглашения.</p>
6. Описание имущества	
	<p>Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p>
	<p>Документального подтверждения права собственности на объект оценки заказчиком не было представлено. Описание объекта оценки было получено со слов заказчика.</p>
	<p>Мы не проводили специальных технических экспертиз земельного участка и не принимаем на себя ответственность за таковые.</p>
7. Скрытые характеристики и дефекты	
	<p>Мы не несем ответственности за оценку состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, или путем изучения планов и спецификаций.</p>
8. Особое положение	



В своей оценке мы исходили из того, что объекты собственности не подвергнутся каким-либо разрушениям силами природы и другими способами, не произойдет каких-либо событий, существенно влияющих на права собственности. В качестве объекта оценки выступали объекты, описание которых представлено в отчете. Другие объекты не рассматривались и не оценивались.

Расчет рыночной стоимости выполнен без учета наличия обременений. Расчет земельного участка производился без учета улучшений.

9. Заключительные положения

Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется надежной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Мы исходим из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И О ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки

Наименование, адрес местонахождения, банковские реквизиты	Кузьмин Михаил Валентинович (19.11.1951 года рождения, уроженец пос. Ирша Рыбинского района Красноярского края, зарегистрированный по адресу: 663690, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Овражная, д.9, кв.2, ИНН 245303891282, СНИЛС 040-940-259 30) в лице финансового управляющего Литвиновой Оксаны Валерьевны (ИНН 151005745194, СНИЛС 136-491-511 65), члена СОАУ Ассоциация «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, место нахождения: 121059, г. Москва, Бережковская набережная, д.10, оф.200)
---	---

Сведения об оценщике

Оценщик	Попов Тимур Валерьевич
Информация об оценщике, работающем на основании трудового договора	Оценщик, Попов Тимур Валерьевич , имеет государственную аттестацию профессионального оценщика (решение Аттестационной комиссии от 25.04.2014 г.): диплом по профессиональной переподготовке № 240016495 Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова». по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. №1556. Квалификационный аттестат №010760-2 от 17.04.2018
Сведения о полисе страхования ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована ООО РСО "ЕВРОИНС", страховой полис №КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ №2764061, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 05.08.2024, срок действия полиса: с 20.08.2024 по 19.08.2025 г
Информация о членстве в саморегулируемом организаций оценщиков	Член Ассоциации СРО "СОЮЗ" и включен в реестр оценщиков Ассоциации СРО "СОЮЗ" за регистрационным № 861.
Местонахождение оценщика	660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д.93, оф.500
Степень участия в проведении оценки объекта оценки ¹	Выполнение и подготовка настоящего отчета об оценке
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка» Юридический адрес: 660003, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Щорса, 31-126 Фактический / Почтовый адрес: 660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93, оф.500 ОГРН 1132468036689 выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Красноярскому краю 24.06.2013г. ИНН 2461222591 КПП 246101001 Банк: ПАО АКБ «АВАНГАРД» 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д.12, стр.1

¹ согласно п III.8д «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299



	P/c № 40702810934100027746 К/с 30101810000000000201 ИНН банка 7702021163 БИК 044525201
Полис страхования ответственности юридического лица	Дополнительная ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована в ООО РСО "ЕВРОИНС", страховой полис №КРК01ЮЛ/24/ГО-ОЦ №2764060, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 05.08.2024, срок действия полиса: с 26.08.2024 по 25.08.2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	Не привлекались
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались
Обоснование необходимости привлечения	Не привлекались

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 ФЗ (ред. От 13.07.2015г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 ФЗ (ред. От 13.07.2015г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценки (ФСО №VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611



- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «СОЮЗ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО Ассоциация « СОЮЗ»), утвержденные Утвержденные Советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» Протокол от 21.01.2016 г.

5. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Ниже следующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия

Исходя из ниже следующей трактовки и договоренностей настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и в дальнейшем соблюдать настоящие условия.

2. Достоверность отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.

3. Положение об ответственности

ООО «КрасОценка» утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам и привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков, членами которых мы являемся.

Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет владелец объектов.

В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Величина нашего вознаграждения ни в какой степени не связана с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой и не проводили ее проверки.

4. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает на себя условие заранее освободить и обезопасить ООО «КрасОценка» и по желанию компании защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к компании вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы компании, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны ООО «КрасОценка» в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчета от нас не требуется проведения дополнительных работ или дача показаний и присутствие в суде в связи с имуществом, объектами собственности или имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по требованию суда, или если только не будут заключены иные соглашения.

6. Описание имущества

Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.



Документального подтверждения права собственности на объект оценки заказчиком не было представлено. Описание объекта оценки было получено со слов заказчика.

Мы не проводили специальных технических экспертиз земельного участка и не принимаем на себя ответственность за таковые.

7. Скрытые характеристики и дефекты

Мы не несем ответственности за оценку состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, или путем изучения планов и спецификаций.

8. Особое положение

В своей оценке мы исходили из того, что объекты собственности не подвергнутся каким-либо разрушениям силами природы и другими способами, не произойдет каких-либо событий, существенно влияющих на права собственности. В качестве объекта оценки выступали объекты, описание которых представлено в отчете. Другие объекты не рассматривались и не оценивались.

9. Заключительные положения

Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется надежной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности.

Мы исходим из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным стандартам оценки (ФСО) и Сводом стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2005)».

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшимся при



создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Прочие термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управлеченческих решений и иных случаях.



7. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости. Итоги 2024

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
3.	Инвестиции в основной капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-25/24
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+3,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+2,2
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2	+2,1
7.	Строительство (объем СМР) – 0,857 трлн. руб.	+9,0	+2,1	+7,4
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	– в том числе, жилых зданий и помещений – 11,0 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-9,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 38,8 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+2,6
10.	Грузооборот транспорта – 479,6 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	+1,1
11.	Оборот розничной торговли – 4,57 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+5,4
12.	Оборот общественного питания – 0,292 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,4
13.	Объем платных услуг населению – 1,51 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,5
14.	Инфляция, %			
	– промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	– потребительская	+5,9	+9,5	9,9

(изменение в рублях)

№		23/22г. %	24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	– номинальная	+14,1	18,3
	– реальная (исключая инфляцию)	+7,2	9,1



(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+23,4 +30,1	+5,4 +6,6
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 28.02.25г. 632,4 млрд. долл. США	-1,7	+8,6
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г. 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг , на 01.02.25г. 52,4 млрд. долл. США	0,0	-1,2

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г. , %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.03.2025	61,91	85,75	89,14
23.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	70,15

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, начиная с 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение, наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось на поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выражалось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

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.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:



- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь–декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь–декабрь 2023 года (1 009 277). Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023–2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста 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, развитию строительных технологий, появлению новой архитектуры зданий, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

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:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен



новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общекономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>,
2. <https://cbi.ru/key-indicators/>, http://www.cbi.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2025 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

Приложение 1

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 3 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf> - по регионам).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу



	Янв-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация	1 009 277	812 201	0,80	938 281	769 557	0,82
Всего по Центральному ФО:	323 498	269 767	0,83	295 561	254 885	0,86
Белгородская область	3 074	1 506	0,49	3 034	1 506	0,50
Брянская область	3 603	2 852	0,79	3 376	2 725	0,81
Владимирская область	4 047	2 805	0,69	3 599	2 740	0,76
Воронежская область	17 126	12 382	0,72	16 557	11 742	0,71
Ивановская область	3 173	2 299	0,72	2 518	1 995	0,79
Калужская область	3 892	2 578	0,66	3 632	2 503	0,69
Костромская область	1 842	1 365	0,74	1 828	1 362	0,75
Курская область	2 351	1 594	0,68	2 313	1 582	0,68
Липецкая область	2 429	3 071	1,26	2 410	3 001	1,25
Московская область	79 466	71 234	0,90	67 841	61 833	0,91
Орловская область	2 213	1 730	0,78	2 119	1 710	0,81
Рязанская область	8 000	8 170	1,02	7 565	8 005	1,06
Смоленская область	3 292	2 459	0,75	3 143	2 431	0,77
Тамбовская область	2 666	2 638	0,99	2 592	2 637	1,02
Тверская область	4 045	2 846	0,70	3 977	2 798	0,70
Тульская область	9 943	7 669	0,77	9 143	7 541	0,82
Ярославская область	5 934	5 559	0,94	5 214	5 064	0,97
Москва	166 402	137 010	0,82	154 700	133 710	0,86
Всего по Северо-Западному ФО:	116 727	106 486	0,91	107 853	103 785	0,96
Республика Карелия	2 712	2 066	0,76	2 673	2 061	0,77
Республика Коми	1 841	655	0,36	1 841	655	0,36
Архангельская область	5 356	5 253	0,98	4 989	5 196	1,04
Ненецкий АО	0	0		0	0	
Вологодская область	4 027	2 952	0,73	3 882	2 948	0,76
Калининградская область	9 732	9 783	1,01	9 521	9 601	1,01
Мурманская область	4	78		4	72	
Новгородская область	1 548	1 142	0,74	1 498	1 113	0,74
Псковская область	2 317	1 935	0,84	2 265	1 934	0,85
Санкт-Петербург	64 510	60 441	0,94	58 030	58 715	1,01
Ленинградская область	24 680	22 181	0,90	23 150	21 490	0,93
Всего по Южному ФО:	136 608	114 474	0,84	126 955	101 420	0,80
Республика Адыгея	3 606	3 925	1,09	3 319	3 665	1,10
Республика Калмыкия	644	403	0,63	526	315	0,60
Краснодарский край	75 885	56 445	0,74	75 333	55 852	0,74
Астраханская область	4 673	5 458	1,17	4 615	5 316	1,15
Волгоградская область	11 033	7 245	0,66	10 302	7 014	0,68
Ростовская область	30 676	24 475	0,80	28 982	23 617	0,81
Республика Крым	8 901	14 807	1,66	2 888	4 019	1,39
Севастополь	1 190	1 716	1,44	990	1 622	1,64
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	24 720	20 660	0,84	21 895	18 459	0,84
Республика Дагестан	1 054	714	0,68	113	71	0,63
Республика Ингушетия	116	82	0,71	116	4	0,03
Кабардино-Балкарская Республика	3 419	733	0,21	2 512	203	0,08
Карачаево-Черкесская Республика	113	448	3,96	113	448	3,96
Республика Северная Осетия - Алания	1 888	1 121	0,59	1 645	1 104	0,67
Чеченская Республика	100	55	0,55	18	55	3,06
Ставропольский край	18 030	17 507	0,97	17 378	16 574	0,95
Всего по Приволжскому ФО:	153 088	110 441	0,72	144 759	106 511	0,74
Республика Башкортостан	22 963	18 211	0,79	20 749	17 571	0,85
Республика Марий Эл	3 573	2 788	0,78	3 551	2 760	0,78
Республика Мордовия	2 029	1 045	0,52	2 029	1 045	0,52
Республика Татарстан	26 683	20 711	0,78	22 970	18 117	0,79
Удмуртская Республика	13 093	9 491	0,72	13 093	9 491	0,72
Чувашская Республика - Чувашия	8 048	5 111	0,64	8 012	5 111	0,64
Кировская область	4 383	3 878	0,88	4 256	3 875	0,91
Нижегородская область	15 867	9 061	0,57	15 035	8 895	0,59
Оренбургская область	5 727	4 262	0,74	5 727	4 262	0,74



Пензенская область	9 426	9 615	1,02	9 169	9 328	1,02
Пермский край	15 301	10 911	0,71	15 268	10 904	0,71
Самарская область	13 723	8 640	0,63	12 930	8 440	0,65
Саратовская область	6 316	2 137	0,34	6 014	2 132	0,35
Ульяновская область	5 956	4 580	0,77	5 956	4 580	0,77
Всего по Уральскому ФО:	113 026	81 551	0,72	109 405	80 416	0,74
Курганская область	3 331	2 206	0,66	3 331	2 206	0,66
Свердловская область	52 357	36 864	0,70	49 312	36 392	0,74
Тюменская область	36 553	27 519	0,75	36 132	27 459	0,76
Ханты-Мансийский АО - Югра	5 465	3 489	0,64	5 465	3 469	0,63
Ямало-Ненецкий АО	1 308	1 304	1,00	1 308	761	0,58
Челябинская область	14 012	10 169	0,73	13 857	10 129	0,73
Всего по Сибирскому ФО:	98 859	67 494	0,68	92 676	65 461	0,71
Республика Алтай	602	358	0,59	602	358	0,59
Республика Тыва	1 794	2 300	1,28	1 776	2 300	1,30
Республика Хакасия	3 236	1 862	0,58	3 190	1 854	0,58
Алтайский край	9 955	6 348	0,64	9 719	6 269	0,65
Красноярский край	16 021	9 211	0,57	15 730	9 119	0,58
Иркутская область	10 182	5 994	0,59	9 777	5 865	0,60
Кемеровская область - Кузбасс	6 026	4 160	0,69	5 961	4 066	0,68
Новосибирская область	44 986	32 022	0,71	40 136	30 459	0,76
Омская область	3 702	2 765	0,75	3 462	2 703	0,78
Томская область	2 355	2 474	1,05	2 323	2 468	1,06
Всего по Дальневосточному ФО:	42 577	40 508	0,95	39 003	37 800	0,97
Республика Бурятия	3 544	4 940	1,39	3 457	4 915	1,42
Республика Саха (Якутия)	5 140	3 162	0,62	4 021	2 458	0,61
Забайкальский край	1 872	2 264	1,21	1 872	2 264	1,21
Приморский край	16 426	16 121	0,98	14 644	14 701	1,00
Хабаровский край	8 693	9 652	1,11	8 107	9 093	1,12
Еврейская АО	0	3		0	3	
Амурская область	4 804	2 597	0,54	4 804	2 597	0,54
Камчатский край	147	251	1,71	147	251	1,71
Магаданская область	8	6	0,75	8	6	0,75
Чукотский АО	1	0		1	0	
Сахалинская область	1 942	1 512	0,78	1 942	1 512	0,78
Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ:	174	820	4,71	174	820	4,71
Донецкая Народная Республика	174	633	3,64	174	633	3,64
Запорожская область	0	0		0	0	
Луганская Народная Республика	0	187		0	187	
Херсонская область	0	0		0	0	

7.2 Основные итоги социально-экономического развития Красноярского края за февраль 2025 года



I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	Январь- ноябрь 2024 г.	Январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Справочно январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	x	99,8	x	101,9	96,1
Среднемесячная начисленная заработка платы работников организаций:					
номинальная, рублей	91207,2	113,8	90157,4	115,7	112,5
реальная	x	104,5	x	106,3	106,4

	Декабрь 2024 г.	Декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.	2024 г.	2024 г. в % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Индекс промышленного производства	x	101,5	x	99,7	98,4 ¹⁾
Произведено в хозяйствах всех категорий:					
скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	18,6	96,0	186,6	97,8	99,2
молока, тыс. тонн	47,3	98,2	600,7	97,9	100,4
яиц, млн штук	74,5	103,3	841,9	100,3	107,0
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования) тыс. кв. метров	233,5	80,2	1489,2	91,3	116,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	94,0	104,3	904,0	107,7	108,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	27,7	101,0	304,0	102,1	103,8
Индекс потребительских цен	x	109,6	x	108,9	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	x	109,4	x	109,8	110,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	x	x	8,7	86,1	90,3

¹⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.

Ист

очник информации: [https://24.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1.37.2-12_%D0%9A%D0%9A\(2\).pdf](https://24.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1.37.2-12_%D0%9A%D0%9A(2).pdf)

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

Основные понятия и особенности рынка недвижимости

Статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации определены следующие критерии отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу, в соответствии с которыми все недвижимые объекты могут быть разделены на три группы:



К первой группе отнесены объекты, являющиеся недвижимостью по своей природе – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;

Критерием отнесения объектов ко второй группе является прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. К объектам, являющимся недвижимостью по физическим свойствам, относятся, например, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Если вещи по своей физической природе являются движимыми вещами, но в силу указания закона отнесены к недвижимым вещам, то с правовой точки зрения они являются недвижимым имуществом (недвижимость по закону). Гражданский кодекс относит к недвижимым вещам воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (пункт 1 статьи 130).

Недвижимостью признается и особый объект гражданских прав – предприятие как имущественный комплекс.

Жилые и нежилые помещения могут быть отнесены к недвижимости как по второму критерию (невозможность перемещения без ущерба назначению), так и в силу специального указания в законе, что не имеет принципиального значения для их правового режима. Можно сказать, что независимо от физической природы и сущности гражданско-правовых отношений недвижимым имуществом являются объекты с юридическим режимом недвижимости, оборот которых подчиняется специальным правилам, в том числе нормам о государственной регистрации прав и сделок.

С точки зрения оценки следует различать термины: недвижимость и недвижимая собственность. Под недвижимостью, как правило, понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) или руками человека (здания, строения, сооружения), то есть принимают во внимание физическую суть объекта собственности. Недвижимая собственность – это совокупность объекта и имущественных прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, пользованием, распоряжением недвижимостью), то есть говорят об экономико-правовой характеристики объекта недвижимости.

В теории оценки, характеризуя недвижимость, для обозначения земли используют термин «земельный участок», или просто «участок», – обособленная территория земли в границах, зарегистрированная в земельном кадастре под уникальным идентификационным номером (кадастровым номером). А для обозначения участка земли со зданиями, строениями или сооружениями употребляется термин «улучшенный земельный участок». Связано это с тем, что термин «улучшения» является более полной характеристикой объекта недвижимости, так как включает в себя не только здания и сооружения, но и многолетние насаждения, подземные и надземные коммуникации, то есть все улучшения земельного участка. При этом под улучшениями земельного участка понимается, как правило, все, что неразрывно связано с землей и повышает ее рыночную стоимость. Отсюда следует, что не всякий материальный объект, неразрывно связанный с землей, можно назвать ее улучшением, так как на земле (в ней, над ней) могут находиться материальные объекты, которые не увеличивают ее рыночную стоимость.

Объект недвижимости, в отличие от обычных товаров, является специфическим товаром. Две особенности недвижимости определяют реакцию рынка на спрос и предложение: уникальность (неповторимость) и неподвижность объектов. Даже в типовой застройке (по единому проекту) каждое здание занимает свой участок земли, имеющий неповторимую топографическую привязку. Ввиду неподвижности объектов они не могут, как другой товар, из места с низким спросом быть перенесены в место повышенного спроса. И покупатели чаще всего не могут переместиться в места большего предложения. Поэтому недвижимость с точки зрения места состоит из сегментированных рынков. Земля при этом как объект недвижимости и товар обладает дополнительной особой характеристикой – вечностью. Вечность земли приводит к тому, что при ее оценке нет необходимости учитывать возможность ее физического износа. Так как недвижимость является уникальной по своему местоположению и с экономической точки зрения нетранспортабельной, она как товар обладает ограниченной заменяемостью и, следовательно, для нее характерна ограниченная эластичность спроса.

Принятие эффективных решений не только в сфере недвижимости, но и в любой сфере



бизнеса должно базироваться на самой точной, полной и актуальной информации. Рынок коммерческой недвижимости в России является сравнительно молодым и одним из наиболее динамично развивающихся сегментов экономики. Профессиональные игроки рынка и конечные потребители недвижимости испытывают острую необходимость в качественной информации и обзорах рынка недвижимости для ведения бизнеса. В условиях интеграции в международное сообщество и повышения стандартов профессиональной деятельности огромную важность приобретает качественная аналитика рынка недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д.

Рынок недвижимости является существенной составляющей национальной экономики.

С учетом отечественного опыта по реализации недвижимости можно считать, что рынок недвижимости – это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости. Купля-продажа недвижимости это не просто обычная купля-продажа товаров длительного пользования, а и движение капитала, то есть стоимости, приносящей доход.

Недвижимость в руках собственника может использоваться для удовлетворения личных потребностей, а также получения дохода или прибыли.

Рынок недвижимости – это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными физическими потребительскими свойствами: материалом изготовления, степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, отделкой, сроком службы и т.д. Даже при совпадении внешних и эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением к подъездным путям, предприятиям инфраструктуры, экологической особенностью региона и т.д.

Рынок недвижимости – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограничено количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограничность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости является длительным.

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство – ликвидность товара. Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров.

Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок с недвижимостью.

Что касается получения информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Также трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании.

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

В состав экономических факторов включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).



Окружающую среду определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология, местонахождение недвижимости.

В число факторов, определяющих спрос, входят также политические, национальные, культурные условия, традиции населения.

Каждый из перечисленных и других факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынки недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице федеральных, региональных и местных органов власти, строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке, зависит от нового строительства. От него зависит количество поступающего на рынок элитного жилья. По утверждению специалистов рынка недвижимости, вторичного рынка элитного жилья практически не существует (кроме единичных объектов). Новые, индивидуальные проекты (строительство и реконструкция) могут обеспечивать поступление на первичный рынок качественной недвижимости.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо причинам (например, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации.

Сегментации рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости: рынок жилья; рынок коммерческой недвижимости; рынок земельных участков.

Во многих странах земля является одной из основных ценностей, обращающихся на рынке недвижимости. В России рынок земельных участков только начинается складываться. Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками.

Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства), удаленности от города, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются спрос, предложение и цена.

Рынок недвижимости не является совершенным. Он подвержен многим внешним воздействиям, таким как: экономическая ситуация в стране, сезонная активность, доступность финансовых средств, изменения законодательства и т.д. В любой момент времени эти факторы могут объединиться и создать либо рынок покупателей, либо рынок продавцов.

Также важными с позиции стоимости являются функциональная неделимость как актива, с одной стороны, и, с другой – возможность правового разделения прав собственности на нее, то есть сложная правовая структура. Таким образом, уникальные свойства рынка недвижимости (по сравнению с другими рынками), отсутствие публичной информации о сделках, ограниченность продажи аналогичного или похожего имущества требуют использования адекватных оценочных процедур определения стоимости.



Характеризуя современное состояние рынка недвижимости в России, следует отметить, что если на первом этапе недвижимость приобреталась в основном для удовлетворения собственных потребностей (жилье, офисы для собственных нужд и т.д.) и выгодной ее перепродажи, то сейчас недвижимость рассматривается как объект вложения финансов для получения постоянного дохода, превышающего уровень депозитных ставок банков, например, от сдачи объектов недвижимости в аренду.

Финансовые компании начинают заниматься девелоперской деятельностью, то есть происходит становление процесса развития и управления недвижимостью.

Развитие рынка недвижимости непосредственно связано как с политико-правовыми основами, так и с экономической ситуацией в стране.

Современное российское законодательство позволяет развиваться широкому спектру отношений в области недвижимости: купле, продаже, дарению, наследованию, аренде, субаренде, внесению в уставные капиталы предприятий, передаче в залог и т.п.

7.4. Основные показатели социально-экономического развития Красноярского края.

Министерством экономики и регионального развития края, на основе данных Красноярскстата, проведен анализ показателей социально-экономического развития края за первый квартал 2015 года.

В целом обстановка в крае остается стабильной, отмечен рост по ряду отраслей экономики. Так, при индексе физического объема промышленного производства в 96,5% к январю-марту 2014 года, объемы отгрузки товаров и услуг в регионе выросли в 1,4 раза (до 380 млрд рублей). Добыча природного газа увеличилась в два раза – до 2,6 млрд кубометров, из недр извлечено 5,5 млн тонн нефти. В энергетике снижение составило 6%, что обусловлено маловодностью рек края в зимний период, где производится значительная доля электроэнергии края. Напротив, тепловые станции дали прирост в 3,5%.

В обрабатывающей промышленности рост зафиксирован в 5 из 14 видов производств: в текстильном и швейном (14%), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (0,9%), в целлюлозно-бумажном производстве, в издательской и полиграфической деятельности (20,5%), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (2,3%), в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (8,4%).

В то же время снизились показатели в отрасли нефтепереработки – из-за ситуации на Ачинском НПЗ, в основных отраслях машиностроительного сектора – в связи с падением рынка специального и горного оборудования, недостатком оборотных средств.

В металлургии и производстве готовых металлических изделий индекс выпуска продукции составил 92,3%. Сократился выпуск металлов в связи с реализацией проекта экологической модернизации производства в Норильском промышленном районе. Одновременно на 5% выросли объемы производства драгоценных металлов, прежде всего золота в слитках.

По итогам первого квартала наблюдается рост на 3,6% объемов работ в строительном комплексе Красноярского края, при том что в среднем по России снижение почти на 5%. В регионе введено 325,6 тыс. квадратных метров жилья (рост на 63,2 %).

Кроме того, значительно ускорились темпы строительства на основных инвестиционных объектах края: на трубопроводе "Куюмба–Тайшет" в Эвенкийском и Богучанском районах; на объектах горнодобывающей и обрабатывающей промышленности в Норильском промышленном районе; на третьем энергоблоке Березовской ГРЭС в Шарыповском районе.

Уровень зарегистрированной безработицы в Красноярском крае на 1 апреля составил 1,4%, что примерно соответствует средним показателям по России и Сибирскому федеральному округу.

Источник:<http://krasnoyarsk.bezformata.ru/listnews/krasnoyarskogo-kraya-podveli-itogi/32450259/>

Земельный рынок в Красноярском крае и г. Красноярске

Источник: <https://portal.rosreestr.ru/>

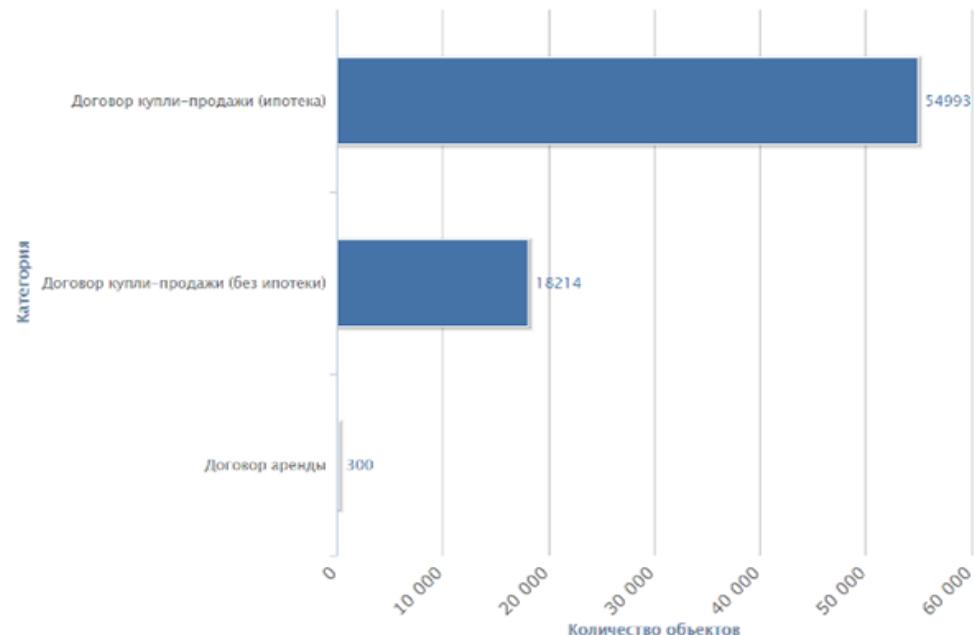


Рисунок – Количество объектов по типам сделок в Красноярском крае

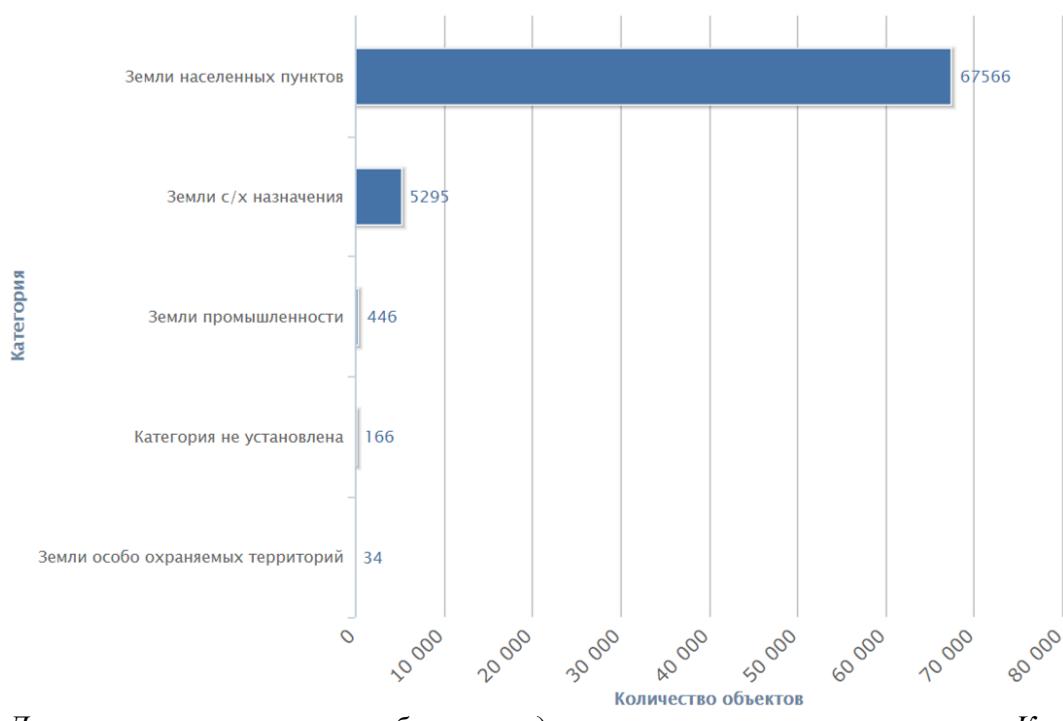


Рисунок - Диаграмма по назначению объекта недвижимости и категории земель в Красноярском крае

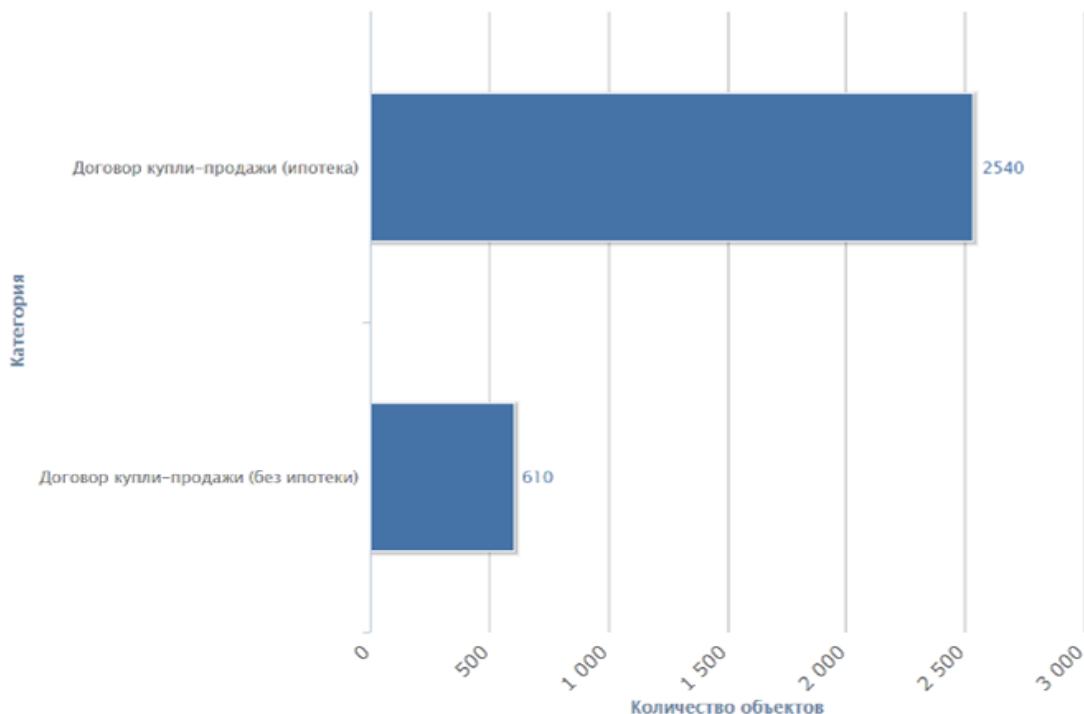


Рисунок – Количество объектов по типам сделок в г. Красноярске

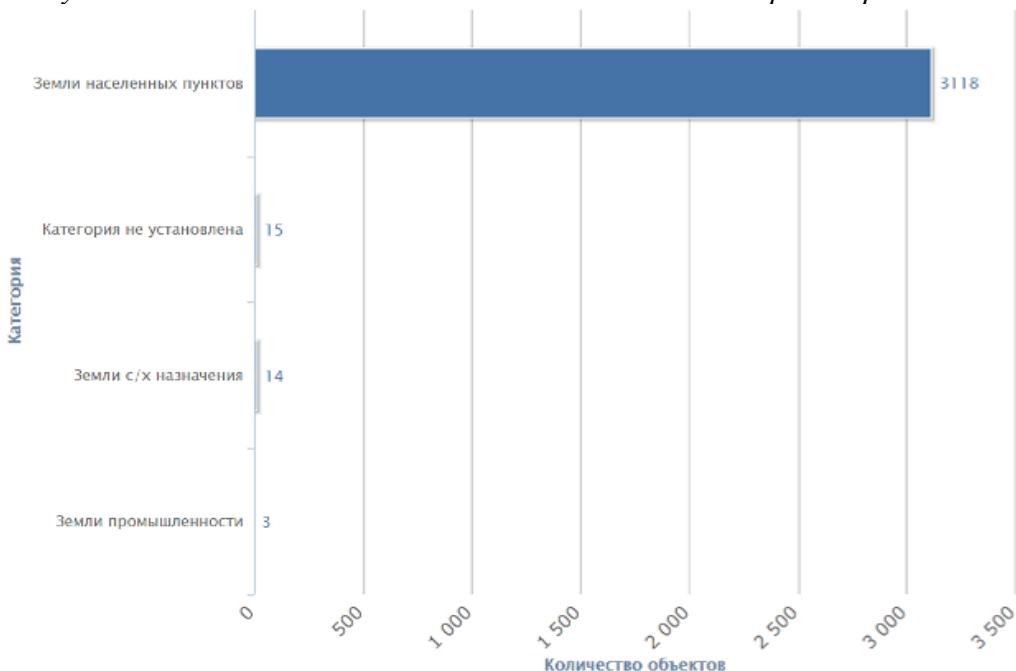


Рисунок - Диаграмма по назначению объекта недвижимости и категории земель в г. Красноярске

Источник: <http://land.gilcom.ru/>, <https://www.avito.ru/>

Рынок земельных участков в г. Красноярске достаточно развит, к продаже предлагаются участки сельскохозяйственного назначения от 83 руб./кв.м до 2500 руб./кв.м, земель населенных пунктов от 223 руб./кв.м до 7000 руб./кв.м. Такой разброс цен обусловлен наличием факторов, оказывающих влияние на привлекательность земельного участка, таких как транспортная доступность, престижность района, наличие или возможность подведения коммуникаций, насаждения. Среднее значение удельной стоимости квадратного метра земельного участка по Красноярску в целом для земель сельскохозяйственного назначения – 370-800 руб./кв.м, для земель населенных пунктов – 700-1300 руб./кв.м

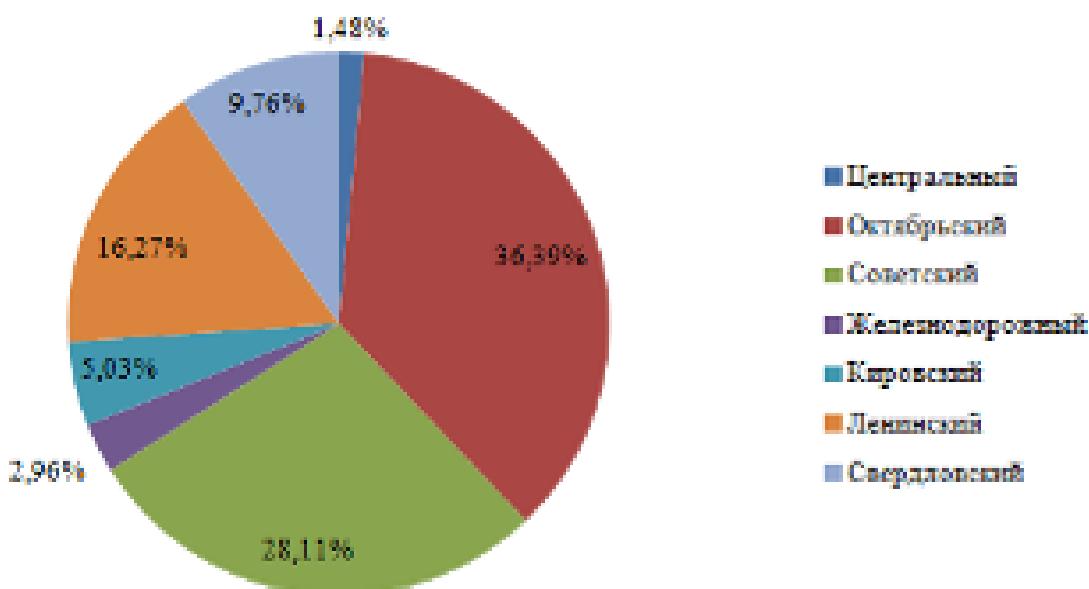


Рисунок – Доли предложений к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в %, по районам города

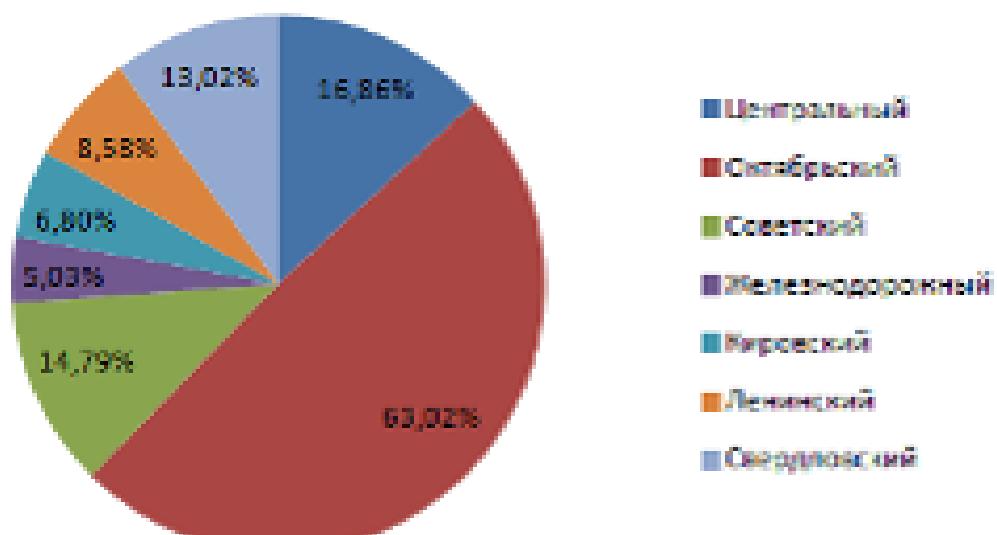


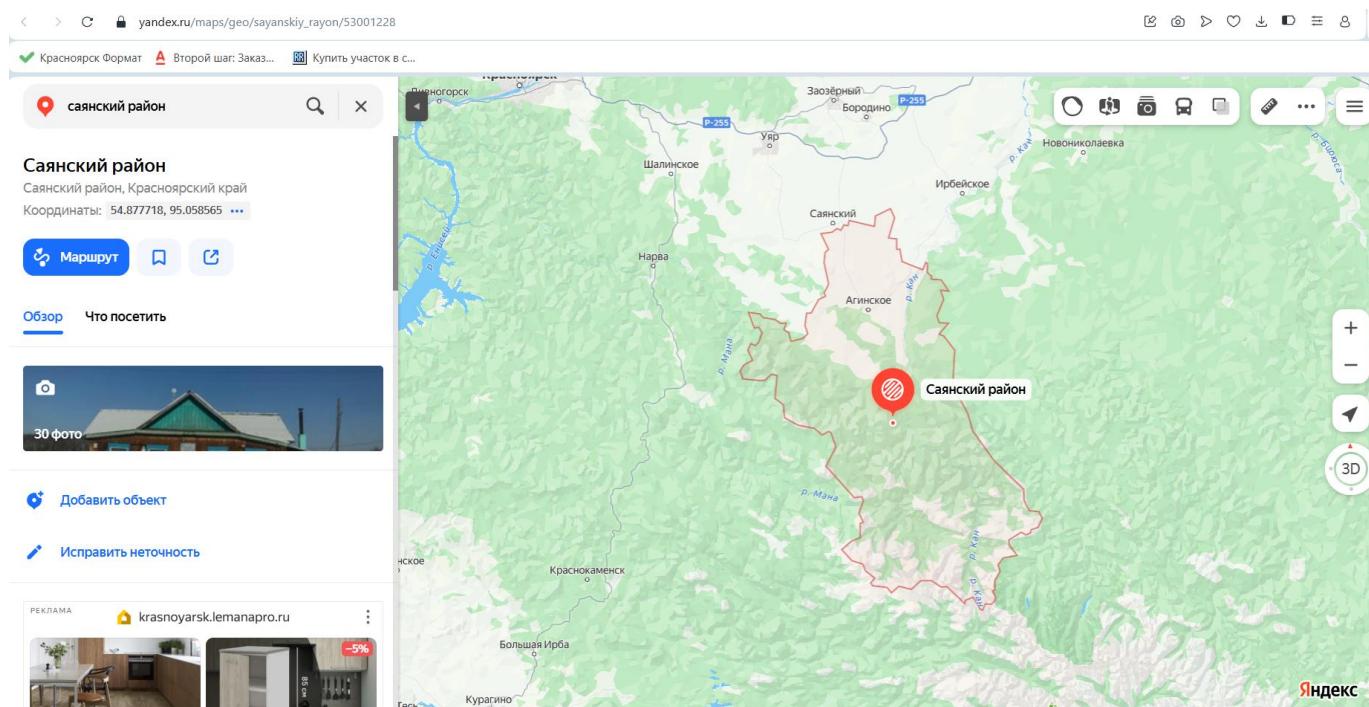
Рисунок – Доли предложений к продаже земельных участков земель населенных пунктов в %, по районам города



8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Описание подлежащего оценке имущества проводится на основании правоустанавливающей и технической документации на объект оценки, а также на основании личного освидетельствования объекта оценщиком.

Наименование	Общая долевая собственность, 14,8 га земельного участка
Адрес	Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник"
Правообладатель	Кузьмин Михаил Валентинович
Площадь земельного участка, кв. м	44490000,00
Кадастровый номер земельного участка	24:33:0000000:245
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на земельный участок	Общая долевая собственность, 14,8 га



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и



предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является Для сельскохозяйственного производства.

10. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

Подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков.

В процессе работы были собраны необходимые рыночные данные, проведен анализ информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости, применяя методы оценки по затратам на замещение объекта оценки, сравнимым продажам и доходу.

Окончательная величина стоимости получена путем согласования величин стоимости, полученных использованными подходами к оценке.

Процедура оценки включает следующие этапы:

- осмотр объекта оценки;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта;
- применение для оценки рыночной стоимости имущества затратного, сравнительного и доходного подходов, или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета.

При проведении оценки Заказчиком представлена правоустанавливающая и техническая документация на объекты недвижимого имущества. Источники информации, использованные при оценке, приведены в приложении к настоящему Отчету.

Подходы к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

В мировой практике для рыночной оценки земельных участков применяются три подхода:

- 1) доходный;
- 2) сравнительный;
- 3) затратный.

Подходы к оценке стоимости различных объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, принципиально одинаковы во всех развитых странах: сравнительный, доходный и затратный. Однако условия реализации этих подходов в разных странах отличаются в зависимости от особенностей национальных рынков и специфики осуществления оценочной деятельности.



Важнейшими факторами применения конкретных методов оценки земельных участков в отдельных странах являются степень развития земельного рынка и его государственного регулирования, уровень развитости земельного законодательства, различия в доступности рыночной информации и др. В Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО N2 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N2 2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО N2 3) конкретизация методов оценки земельных участков не приводится.

В стандартах и правилах оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков подробные указания по отдельным подходам к оценке и методам оценки земельных участков, а также выбору соответствующего метода для конкретных целей также отсутствуют. Единственным документом, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений России от 6 марта 2002 г. № 568-Р. В данных методических рекомендациях принятая классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки.⁸¹ В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

Методы в рамках каждого из подходов к оценке земельных участков в соответствие с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков представлены на рисунке 7.1. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков носят рекомендательный характер. В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

В учебной литературе встречаются иные методы расчета стоимости земельных участков: метод затрат на освоение, метод затрат на воспроизведение инфраструктуры и метод типовых инвестиционных контрактов.



Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка вы водится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

Затратный подход

Суть затратного подхода заключается в оценке затрат на создание, восстановление или замещении объекта оценки. Однако земельный участок является уже существующим специфическим природным объектом, поэтому в полной мере такой подход при оценке его рыночной стоимости не может быть применим. При проведении оценки могут использоваться лишь отдельные элементы данного подхода.

Доходный подход

Доходный подход предусматривает определение стоимости земельного участка на основании оценки доходов от его использования. При этом при проведении оценки должны учитываться не только фактически получаемые, но и возможные доходы от земельного участка при переходе на более эффективные виды его использования.

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

При оценке земли данный подход используется редко. К ограничениям в использовании относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. На дату оценки рынок аренды земельных участков в Красноярском крае практически не развит. В аренду сдаются только государственные земельные участки с законодательно установленными арендными ставками. Использование данных арендных ставок при расчете рыночной стоимости доходным подходом оценщик считает не корректным, так как они не являются рыночными.

Оценщик отказывается от использования доходного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономическиrationально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж, метод распределения и метод выделения.

Выбор методов оценки

Оценка стоимости несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

Метод оценки — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Для оценки земельного участка, Оценщик использовал сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж.

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.



При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения.

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Поскольку в качестве объекта оценки выступает земельный участок без каких-либо построек, и имеется информация на рынке по сопоставимым продажам, оценщиком было принято решение выбрать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход, Метод сравнения продаж.

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.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;



- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
 - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
 - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
 - прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
 - корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
 - определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
 - экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Процедура расчета стоимости методом сравнения продаж.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки.

К характеристикам типичного для данного сегмента земельного участка относятся:

- целевое назначение земель;
- зонирование и разрешенные варианты землепользования;
- местоположение;
- потребительские свойства земель (плодородие и другие характеристики почвы);
- передаваемые юридические права собственности и др.

Характеристики типичного для данного сегмента земельного рынка субъекта включают: инвестиционную мотивацию; платежеспособность; социально-юридический статус; источники и формы финансирования; предпочтения покупателей и др.

В результате сегментирования земельные участки делятся на следующие группы:

- участки, используемые для целей садоводства и огородничества;



- участки, используемые для индивидуального жилищного строительства;
- участки, используемые для массового жилищного строительства;
- участки под объектами коммерческой недвижимости;
- участки под промышленной застройкой;
- участки под общественными объектами и т.п.

Затем необходимо собрать информацию о недавних продажах сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка. Для накопления и дальнейшей обработки информации о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли на каждом сегменте земельного рынка используются регистрационные карточки. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участков может классифицироваться по однородным группам исходя из таких признаков, как: территориальное положение, возможный вариант землепользования, потребительские свойства, что позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической территории.

Для сравнения используется несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее их число повышает достоверность оценки.

Количество объектов аналогов, используемых в расчетах, прежде всего зависит от их сопоставимости, т.е. меры соответствия проданного и оцениваемого земельных участков по элементам сравнения. Критерием сопоставимости выступает конкурентоспособность. Если оцениваемый и сопоставимый земельные участки не конкурируют на одном сегменте земельного рынка, то они не сталкиваются с одними и теми же силами спроса и предложения, в результате чего использование цены продажи сопоставимого участка может привести к ошибочным оценкам.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками.

Проводится отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки были осуществлены в типичных рыночных условиях.

Источники информации о сделках с земельными участками:

- регистрационные палаты;
- земельные комитеты;
- риэлтерские и оценочные фирмы;
- различные информационные издания.

Необходимо иметь в виду, что при регистрации цена сделки фиксируется со слов продавца и покупателя без подтверждения ее достоверности, а цены предложений отличаются от цен продаж в зависимости от сбалансированности спроса и предложения. Поэтому желательно, чтобы данные о продажах сравниваемых земельных участков были подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Кроме того, при выборе объекта аналога обращают внимание на типичный срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а покупаемые земельные участки одинаковое назначение. Для определения возможного использования объекта оценки следует учитывать нормы зонирования. Например, если два земельных участка находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Характеристики (элементы) сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник"	Красноярский край, Партизанский р-н, д. Калиновка, Советская ул., 21	Красноярский край, Манский р-н, Шалинский сельсовет, с. Шалинское	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за



				пределами участка. Ориентир с. Большой Арбай. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский район, контур № 39.
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь, кв.м	44490000,00	1000000,00	530000,00	100597,00
Наличие коммуникаций	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения к продаже объекта-аналога, руб.		3 000 000	2 000 000	500 000
Цена предложения к продаже, за 1 кв.м объекта-аналога, руб.		3,00	3,77	4,97
Источник информации		https://www.avito.ru/sayan_skiy/zemelnye_uchastki/u_chastok_100_ga_snt_dnp_1799913303?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://www.avito.ru/shalinskoe/zemelnye_uchastki/u_uchastok_53_ga_snt_dnp_4123820375?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/u_uchastok_10_ga_snt_dnp_7370763061?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
Контактная информация		8-932-507-59-74	Без звонков	8-932-507-92-97

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимо, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. При этом необходимо ответить на вопрос: За какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Например, когда сравниваемый земельный участок уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за какую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может производиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия заключения сделок с ними, которые влияют на величину цены продажи. Путем анализа сравнительных продаж определяется стоимость типичного (стандартного) земельного участка, который является затем основой расчета стоимости других участков земли. В качестве типичного земельного участка может использоваться реальный или гипотетический участок.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков необходимо учитывать следующие элементы.

Оцениваемые права собственности. В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Корректировка вносится при отягочении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.



Условия финансирования. Условиями сделки могут быть выплаты продавцом процента от кредита.

Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка.

Дата продажи. При сравнении даты проведения оценки с датой продажи аналогично определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же и изменившихся рыночных условиях. При этом могут вноситься два вида корректировок: один вид учитывает сезонные колебания цен продаж и данный вариант землепользования; другой вид поправок отражает колебания цен на земельные участки только с конкретным местоположением. Корректировки обычно вносятся поквартально, за исключением периодов резких скачков цен.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения вносят последовательно, путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Местоположение. При сопоставлении местоположения участка анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным и экономическим факторам.

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, корректировки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на краю района и на него воздействуют либо позитивные, либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку.

Если сопоставимый участок находится в другом районе, то следует провести анализ возможных различий между этими районами; при жилой застройке учитываются такие факторы, как транспортная доступность, инженерное обеспечение, экология, престижность корректировки вычисляется на основе анализа парных продаж.

Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия, при этом не обходим личный осмотр каждого из сопоставимых земельных участков. Наиболее точная корректировка на отличия физических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессивного анализа. При внесении поправки на размер участка определяется зависимость цены продажи одной сотки от площади земельного участка.

Корректировки на два последних элемента сравнения вносятся во вторую очередь путем применения к результату, полученному после корректировок на первые четыре элемента сравнения, в любом порядке.

Способ типичного (стандартного) земельного участка используется для оценки участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по элементам сравнения, например садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. Преимуществом метода типичного участка является то, что в его основе лежит подход сравнения продаж, который позволяет учесть различия по элементам сравнения.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики (элементы) сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5
Цена предложения к продаже, за 1 кв.м объекта-аналога, руб.		3,00	3,77	4,97
Корректировка на торг		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Корректировка, руб.		-0,31	-0,39	-0,51
Скорректированная цена, руб.		3	3	4
Права собственности на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3	3	4
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		2,69	3,38	4,46
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		2,69	3,38	4,46
Состояние (условия) рынка	2024, август	2024, август	2024, август	2024, август
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		2,69	3,38	4,46
Местоположение	Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник"	Красноярский край, Партизанский р-н, д. Калиновка, Советская ул., 21	Красноярский край, Манский р-н, Шалинский сельсовет, с. Шалинское	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Большой Арбай. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский район, контур № 39.
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		2,69	3,38	4,46
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		2,69	3,38	4,46
Площадь, кв.м	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на площадь $K = (S_o / S_a)^{-0,114-1}$, где S_o, S_a — площади объекта оценки и аналогов соответственно		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		2,69	3,38	4,46
Общая чистая коррекция	44490000,00	1000000,00	530000,00	100597,00
Общая чистая коррекция, в % от цены предложения к продаже		-38,25%	-43,03%	-53,87%
Общая валовая коррекция		-1,03	-1,46	-2,40
Общая валовая коррекция, в % от цены предложения к продаже		1,66	1,92	2,06
Величина обратная величине общей валовой коррекции		-1,03	-1,46	-2,40
Показатель		-34,33%	-38,73%	-48,29%
Скорректированная цена продажи, руб.		1,03	1,46	2,40
Весовой коэффициент		34,33%	38,73%	48,29%
Сумма весовых коэффициентов		1,0000		
Промежуточный результат		0,61	0,66	0,60
Сумма промежуточных		1,87		



результатов	
Средняя стоимость земельного участка в собственности за 1 кв.м, руб.	1,87
Площадь, кв.м	44 490 000,00
Стоимость земельного участка, округлено, руб.	83 196 000
Стоимость общей долевой собственности, 14,8 га земельного участка, округлено, руб.	55 000

Определение вносимых корректировок

Рассматриваемые корректировки включают в себя, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, удобства и другие уместные характеристики. Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 м² общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

1. *Корректировка на разницу в правах на земельный участок* - 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 или иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам. В данном случае объем прав (право собственности), который может быть передан вместе с объектом оценки, идентичен объему прав Объектов Аналогов. Корректировка не требуется, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018 Земельные участки часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.. Поэтому корректировка на разницу в правах на земельный участок не применяется.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таблица 15

объект оценки	цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00



2. **Корректировка на условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи объекта. В данном случае предполагаются типичные рыночные условия финансирования, следовательно, поправка равна 0 %.
3. **Корректировка на Разрешенное использование земельного участка** применяется, согласно сборнику корректировок сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиоэлектроники, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особы охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятые из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.

Объект оценки Объект-аналог	BRI 3,9	BRI 2,4	BRI 1	BRI 5,7
BRI 6,8,17	-	-	-	1,50
BRI 3,9	1,00	-	-	1,50*
BRI 2,4	-	1,00	1,30	1,40
BRI 1	-	0,77	1,00	1,10

BRI 5,7	-	0,71	0,91	1,00

4. **Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке** применяется, согласно сборнику корректировок сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.



Таблица 67. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,04	1,06
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,99	1,00	1,02	1,04
коммуникации подведены от существующих сетей	0,96	0,98	1,00	1,02
Возможно увеличение мощности	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 72. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,10	1,11
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,05	1,06
коммуникации подведены от существующих сетей наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения	0,91	0,95	1,00	1,01
	0,90	0,94	0,99	1,00

Таблица 77. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 2,4

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,07	1,01
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,97	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей наличие очистных сооружений	0,93	0,96	1,00	1,01
	0,99	0,95	0,99	1,00

5. *Корректировка на дату продажи.* Для расчета поправки на дату продажи используется средний индекс инфляции за последние годы. Скорректированная цена каждого из аналогов будет равна:

$$\text{Цо.о.скор} = (\text{Дата продаж.о.о.}-\text{дату продаж ан.})/30\text{дн.} * (\text{индекс инфл.год}/12\text{мес.})+1$$

Дата проведения оценки совпадает с датой предложений по продажам объектов-аналогов, следовательно, применение корректировки не требуется.

6. *Корректировка на местоположение.* Поправка на местоположение необходима в том случае, если объекты-аналоги и оцениваемый Объект отличаются по местоположению. Объект оценки и объекты аналоги расположены в аналогичных районах. Поэтому внесение корректировки на местоположение не требуется.



Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 14

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,04
II	0,80	1,00	1,11	1,31	1,63
III	0,72	0,90	1,00	1,18	1,47
IV	0,61	0,76	0,85	1,00	1,24
V	0,49	0,61	0,68	0,80	1,00

7. Корректировка на площадь земельного участка. Так как аналоги и объект оценки не сопоставимы по площади, была введена корректировка. Объекты большой площади сложнее реализуются на рынке недвижимости и их стоимость ниже стоимости объектов небольшой площади в пересчете на один квадратный метр. Срок экспозиции на рынке объектов большой площади дольше, чем аналогичных объектов небольшой площади.

Корректировка рассчитана по методике «Справочника оценщика недвижимости-2018 Земельные участки часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет поправки на площадь выполнялся по следующей формуле:

$$K = (S_o / S_a)^k, \text{ где}$$

K - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения параметра может быть определен на следующем графике и составляет -0,114, а формула будет иметь следующий вид K = (S_o / S_a)^{-0,114}, где S_o, S_a — площади объекта оценки и аналогов соответственно:

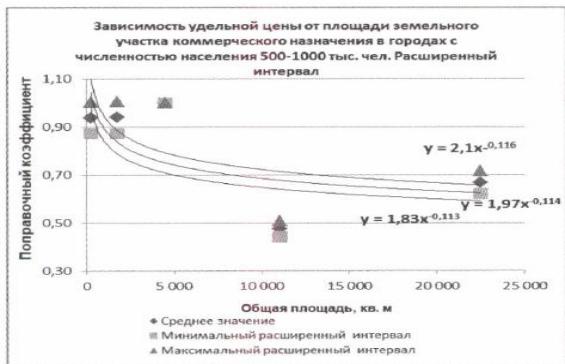


Рис. 42

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

8. Корректировка на торг.

Это процентная корректировка, учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца.

Корректировка применяется, согласно справочнику Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости 2019 год (Земельные участки часть 2). в размере -10,3%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3% 16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3% 14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3% 20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0% 15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3% 13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1% 18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0% 16,6%

Таким образом, стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, составляет: 55 000 руб.

9. Корректировка на переданные права на недвижимость:

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 или иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам. В данном случае объем прав (Общая долевая собственность, 14,8 га), данный объем прав не идентичен объему прав, передаваемых с объектами-аналогами (право собственности), в результате чего данная корректировка применялась.



Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обеспечение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Вывод: Таким образом, стоимость Общей долевой собственности, 14,8 га земельного участка общей площадью 44490000,0 кв.м. по адресу: Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник", определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

$$83\ 196\ 000,00 * (148000/44490000) * 0,2 = 55\ 000,00 \text{ (Пятьдесят пять тысяч рублей) с округл.}$$



12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование — это анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Сегодня логика проведения процедуры согласования требует четкого выделения ряда критериев, по которым должно быть проведено сравнительное исследование соответствия им каждого из применяемых подходов оценки.

По каждому из критериев выставляются баллы, после чего проводится окончательное согласование результатов оценки.

Расчет согласованной рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

п/п №	Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. округленно
	Вес подхода	0	1	0	1,0000	1,0000
1	Земельный участок, общей площадью 44490000,00 кв. м., расположенный по адресу: Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник"	-	55 000	-	55 000	55 000
	ИТОГО:				55 000	55 000

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки

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

Применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, (пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке», Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И и др., 2014), на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 - 2015 годах. Матрица интервалов (диапазонов) представлена ниже.

Характеристика развитости рынка:

- низкая - депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя - региональные центры;
- высокая - города-миллионники, крупные городские агломерации.

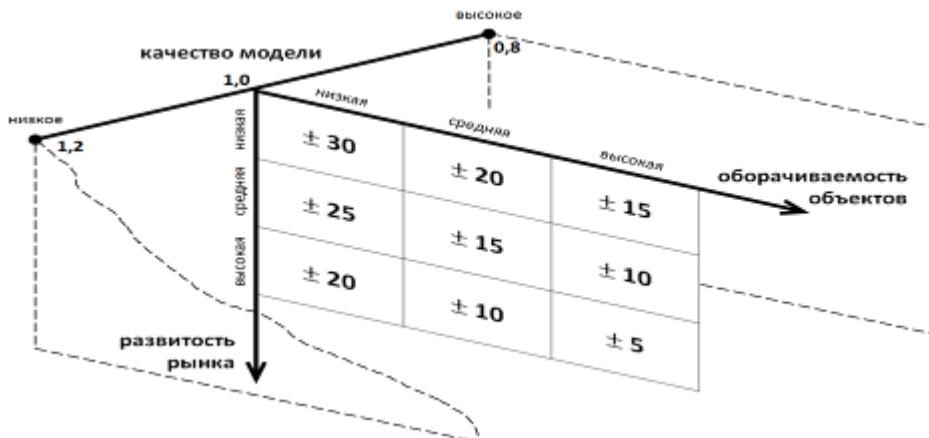


Рисунок 1 - 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая - крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя - коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая - стандартные и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета - информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертино на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 - 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times d_3, \quad (1)$$

где $d_{\%}$ - диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k - показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона);

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - диапазон стоимости, %;

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 1).

Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 1).

Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).

Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).

Источник информации: данные веб-портала <http://www.srosovet.ru/>



Объектом оценки является земельный участок, расположенный вблизи города с высокоразвитым рынком. Ориентировочных значений оцениваемой величины в рамках затратного и доходного подходов нет, так как невозможно указать стоимость объекта оценки, если подход не применялся. Реализован сравнительный подход к оценке.

По рис. 1. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) - он составил ±~10%.

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть характеризовано как «достаточное», ее влияние Оценщик оценил в размере 1,0 диапазона стоимости.

Итоговый анализ диапазонов и определение итоговой величины рыночной стоимости представлены таблице ниже.

Параметр	Показатель
Диапазон стоимости по двум критериям (+/-), %	10,0%
Показатель качества модели	1,0
Итоговый диапазон стоимости (+/-), %	10,0%
Нижняя граница диапазона стоимости, C_{min} , руб	50 000
Верхняя граница диапазона стоимости, C_{max} , руб	61 000



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки – Общая долевая собственность, 14,8 га земельного участка, общей площадью 44490000,00 кв. м., расположенного по адресу: **Красноярский край, Саянский район, АО "Таежник"**, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 09 августа 2025 г. составляет:

55 000 рублей (Пятьдесят пять тысяч рублей)

Нами заверяется, что использованные факты и информация основываются на данных заказчика, собственника, расчетах, заключениях, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Полученная оценка может быть использована в качестве отправной точки для сделок купли-продажи, залога, взноса в уставный капитал и др.

14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Стандартов Международной комиссии по стандартам оценки и Стандартам Российского общества оценщиков;
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертизного заключения, соответствует профессиональным критериям Российского общества оценщиков.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «КрасОценка»



Дата составления отчета: 09 августа 2025 г.



15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящая Оценка была проведена в соответствии и на условиях, определенных: Международными Стандартами Оценки (МСО); Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254-256; Кодексом Профессиональной Этики и Стандартов профессиональной деятельности в области оценки имущества СРО Ассоциации «СОЮЗ».

Оценщик произвел личную инспекцию оцениваемого имущества, имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения.

Оценщик заявляет, что факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика. Анализ и заключения, проведенные при оценке, ограничены только сообщенными допущениями и условиями, наложенными либо условиями исходной задачи, либо введенными нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

У подписавших данное заключение не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем Заключении, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета.

Дата составления отчета: 09 августа 2025 г.



16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 ФЗ (ред. От 13.07.2015г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 ФЗ (ред. От 13.07.2015г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611
- Социально-экономическое развитие Красноярского края в январе-мае 2008г. Доклад № 1-1. Подг. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ТЕРРИОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ (КРАСНОЯРСКСТАТ), июнь, 2008г.
– Башкатов В.С., Башкатов В.В., Горячkin П.В. УПБС-2001 – ООО «РЦЦС СПб», СПб, 2005., 320 с.
– Правила оценки Физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)
– Информационные материалы для строителей, подготовленные филиалом ФГУ "ФЦЦС" по Красноярскому краю на 2 квартал 2009г.
- Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов сметной стоимости СМР к ценам 1984 г.»
- Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений»
- Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юриспруденция», 2006. – 240 с.
- Мак-Лин, Эндрю Джеймс, Элдред, Гари В. Инвестирование в недвижимость, пятое издание. : Пер. с англ. – М.: ООО «И.Д.Вильямс, 2007. – 416 с.
- Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. СПб: Питер, 2006 – 436 с.
- Горемыкин В.А., Буголов Э.Р. «Экономика недвижимости». Учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 2006. – 592 с.
- Джозеф К. Эккерт. «Организация оценки и налогообложения недвижимости». Том 1. М.: – Стар Интер, 1997. – 382 с.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». СПбГТУ, СПб., 2006. – 422 с.



- Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости», Учебное пособие, Высшая школа приватизации и предпринимательства. 2004г.
- Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости, Учебное пособие - М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д:издательский центр "МарТ", 2006. - 448с.
- Грибовский С. В., Методы капитализации доходов. СПб: Питер, 2006 – 523 с.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. Оценка недвижимости., Учебное издание. 2005, 492 с.
- С.В. Валдайцев. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 778 с.
- Оценка бизнеса: Учебное пособие / Л.А. Филиппов. – М.: КНОРУС, 2007 – 720 с.
- Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2007. – 736 с.
- Гленн М. Десмонд, Ричард Э. Келли. Руководство по оценке бизнеса, РОО, М.:1999
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп.. – М.: КНОРУС, 2008 – 224с.
- Прорвич В.А. «Основы экономической оценки городских земель». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 336 с.
- А. Севостьянов. Оценка земель с помощью коэффициента дифференциации. - М.: Ж. Проект, № 2, 1994 г.
- Артеменко, А. Севостьянов, А. Шнитман. Рыночная цена земли в городах. - М.: Ж. Проект, № 1, 1995 г.
- О государственной кадастровой оценке земель. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945.
- Методика государственной кадастровой оценки земель поселений. - М.: Федеральная служба земельного кадастра России, 2000 г.
- Артеменко В.В., Лойко П.Ф., Огарков А.П., Севостьянов А.В. Кадастр земель населенных пунктов. Учебное пособие. - М.: Колос, 1997 г.
- В.В. Галасюк, Е.Д. Мельниченко. Независимая экспертная оценка как способ обеспечения необходимого уровня ликвидности объектов залога. //Вопросы оценки. 2005. №1. С. 18-21.
- В.В. Бочкарев. Основные принципы определения залоговой стоимости объекта недвижимости. //Вопросы оценки. 1999. №1. С. 8-12.
- Ромм А.П. // «Аудиторские ведомости», 2008.-№№ 8-12, 2010. - №№ 1-3
- Интернет-источники разделов «Статистика», «Экономика и инвестиции»: www.gks.ru (Госкомстат России), www.info.gks.ru (информационный центр Госкомстата России), www.minfin.ru (Минфин России), маркетинговые исследования на источнике: РосФинКом, данные источников: www.expert.ru, www.dcenter.ru, www.vedi.ru, информационный банковский портал <http://www.banki.ru/banks/regions/>, сайт аналитических инвестиционных материалов "Эксперт РА" <http://www.raexpert.ru/ratings/regions/>, сайт раздела «Аналитика недвижимости»: www.group21vek.ru



Приложение № 1 - ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

avito.ru/sayanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1799913303?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Мои объявления

Sitty

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлению

Найти

Москва и Московская область, направлени...

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

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

В избранном

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10000 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку

В ипотеку от 21 247 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 932 507-59-74

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этот баннер запущен через Авито Рекламу



Avito Реклама



Константин

Частное лицо

На Авито с мая 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/sayanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1799913303?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Об участке

Площадь: 10000 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку

В ипотеку от 21 247 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 932 507-59-74

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Константин

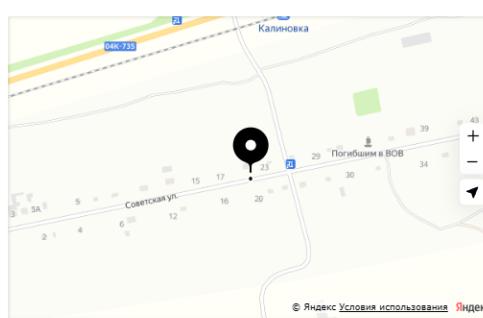
Частное лицо

На Авито с мая 2015

Расположение

Красноярский край, Партизанский р-н, д. Калиновка,
Советская ул., 21

Скрыть карту ^



Описание

продам земельный участок, цена по кадастровой стоимости, торг уместен



avito.ru/sayanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1799913303?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Описание

продам земельный участок, цена по кадастровой стоимости, торг уместен

3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку

В ипотеку от 21247 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 932 507-59-74

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Константин

Частное лицо
На Авито с мая 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽
50 млн. ₽
100 млн. ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс. ₽
90 млн. ₽
100 млн. ₽

Первоначальный взнос

1 800 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

7 программ от банков

Дальневосточная >

Платёж от 21 247 ₽/мес.

Ставка от 2%

Доход от 32 687 ₽

Семейная >

Платёж от 29 993 ₽/мес.

Ставка от 5,96%

Доход от 46 143 ₽

Для ИТ >

Платёж от 30 065 ₽/мес.

Ставка от 5,99%

Доход от 90 000 ₽

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 1799913303 · 9 августа в 16:04 · 1728 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/sayanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1799913303?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

avito.ru/shalinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4123820375?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

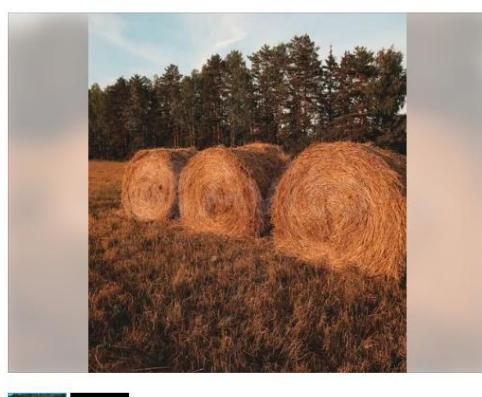
Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 53 га (СНТ, ДНП)

В избранном

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 5300 сот.

2 000 000 ₽

377 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 705 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Avito Реклама

Дарья Ф

Частное лицо

На Авито с сентября 2011

Документы проверены ЭкоКладд -76 кг CO₂



Подписаться на продавца



avito.ru/shalinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4123820375?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Об участке

Площадь: 5300 сот.

2 000 000 ₽

377 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 705 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Расположение

Красноярский край, Манский р-н, Шалинский сельсовет, с. Шалинское

[Скрыть карту](#)



Описание

земля в собственности, использовалось для заготовки сена, поле ровное, рядом лэп, дорога примерно 90км от Красноярска, 6км от Шалинского, цена обсуждается. рассматриваем аренду.

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья Ф
Частное лицо
На Авито с сентября 2011



[Документы проверены](#) ЭкоКлад: -76 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/shalinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4123820375?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

земля в собственности, использовалось для заготовки сена, поле ровное, рядом лэп, дорога примерно 90км от Красноярска, 6км от Шалинского, цена обсуждается. рассматриваем аренду.

2 000 000 ₽

377 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 705 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

2 000 000 ₽

100 тыс.Р 50 млн.Р 500 тыс.Р 100 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первоначальный взнос

1500 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

10% 90%

5 10 15 20 25 30

7 программ от банков

[Дальневосточная >](#)

Платёж от 17 705 ₽/мес.
Ставка от 2%

Доход от 27 239 ₽

[Семейная >](#)

Платёж от 24 994 ₽/мес.
Ставка от 5,96%

Доход от 38 452 ₽

[Для IT >](#)

Платёж от 25 054 ₽/мес.
Ставка от 5,99%

Доход от 90 000 ₽

[Смотреть предложения](#)



[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья Ф
Частное лицо
На Авито с сентября 2011



[Документы проверены](#) ЭкоКлад: -76 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Nº 4123820375 - 20 июля в 10:45 - 412 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/shalinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4123820375?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing



avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_7370763061?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Мои объявления Sitty

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлению

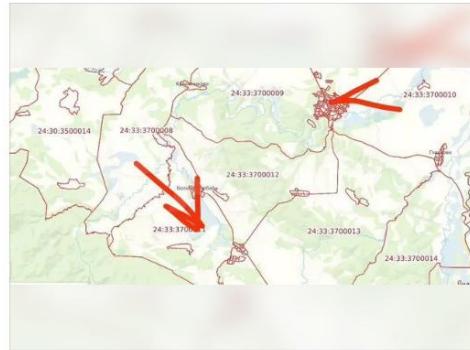
Найти

Москва и Московская область, направлени...

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

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

В избранном Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1000 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Красноярский край, Саянский р-н, Большешарбайский

avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_7370763061?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

О участке

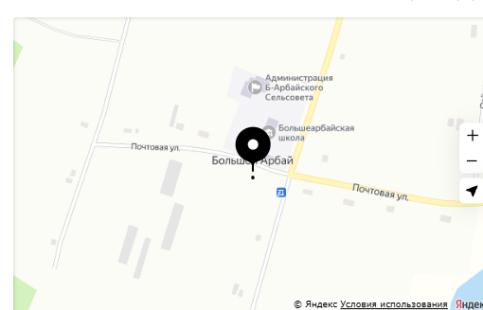
Площадь: 1000 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Красноярский край, Саянский р-н, Большешарбайский
сельсовет, с. Большой Арбай, Почтовая ул.

Скрыть карту ^



Описание

Продам земельный участок площадью 10,5 гектаров, сельхозназначения, расположенный к югу от Большого Арбая, в сторону д. Карлык. Кадастровый номер 24:33:3700011:455.

500 000 ₽

500 ₽ за сотку

В ипотеку от 12 394 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 932 507-92-97

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этот баннер запущен через Авито Рекламу



avito Реклама

Елена

Агентство

На Авито с июля 2017

Документы проверены



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

Сообщение ^

500 000 ₽

500 ₽ за сотку

В ипотеку от 12 394 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 932 507-92-97

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Агентство

На Авито с июля 2017

Документы проверены



3 объявления пользователя



Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_7370763061?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

расположено в полутора километрах от большого города, в сторону д. Корякское, квадратный километр.

номер 24:33:3700011:455.

500 000 ₽

500 ₽ за сотку
В ипотеку от 12 394 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

500 000 ₽

100 тыс. ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 млн. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

1 050 000 ₽

10% -

Срок кредита

30%

20 лет

5 10 15 20 25 30

7 программ от банков

Дальневосточная >

Платёж от 12 394 ₽/мес.

Ставка от 2%

Доход от 19 067 ₽

Семейная >

Платёж от 17 496 ₽/мес.

Ставка от 5,96%

Доход от 26 917 ₽

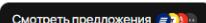
Для IT >

Платёж от 17 538 ₽/мес.

Ставка от 5,99%

Доход от 90 000 ₽

[Смотреть предложения](#)



[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

[Пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

[Спросите у продавца](#)

Здравствуйте!



Ещё продадёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Елена

Агентство

На Авито с июля 2017

[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя

← → ⌂ nsdp.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.306029414736294&coordinate_x=10541316.811940216&coordinate_y=7386162.4042398445&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235 ☆ ⓘ

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Вид земельного участка Землепользование

Дата присвоения 10.06.2010

Кадастровый номер 24:33:3700011:455

Кадастровый квартал 24:33:3700011

Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Большой Арбай. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский район, контур № 39.

[Свернуть](#)

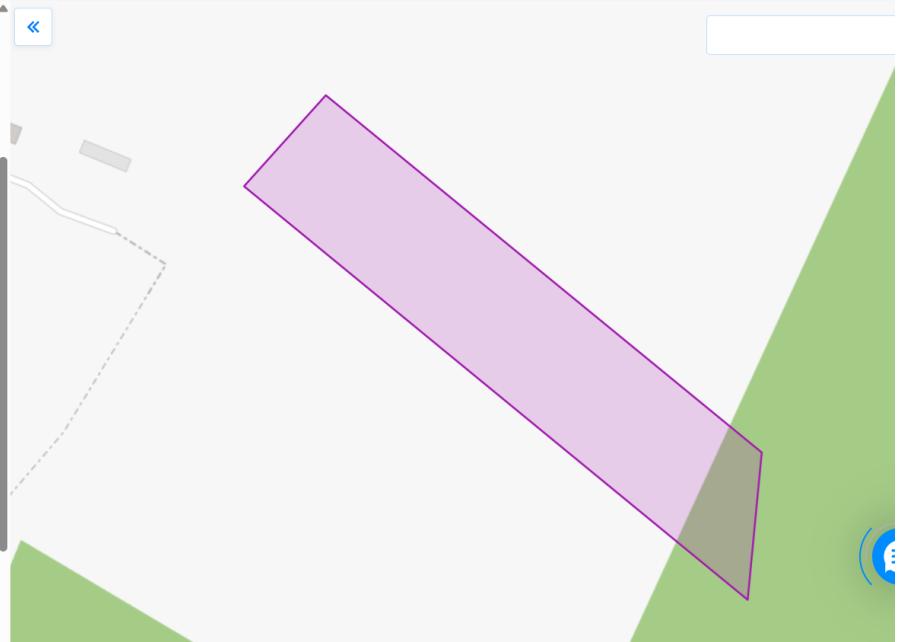
Площадь уточненная 100 597 кв. м

Площадь декларированная -

Площадь -

Статус Ученный

Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения





Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

← → ⌂ nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.306029414736294&coordinate_x=10541316.811940216&coordinate_y=7386162.4042398445&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235

Поддержка веб-браузером

Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Большой Арбай. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский район, контур № 39.

[Свернуть ^](#)

Площадь уточненная 100 597 кв. м

Площадь декларированная -

Площадь -

Статус Ученный

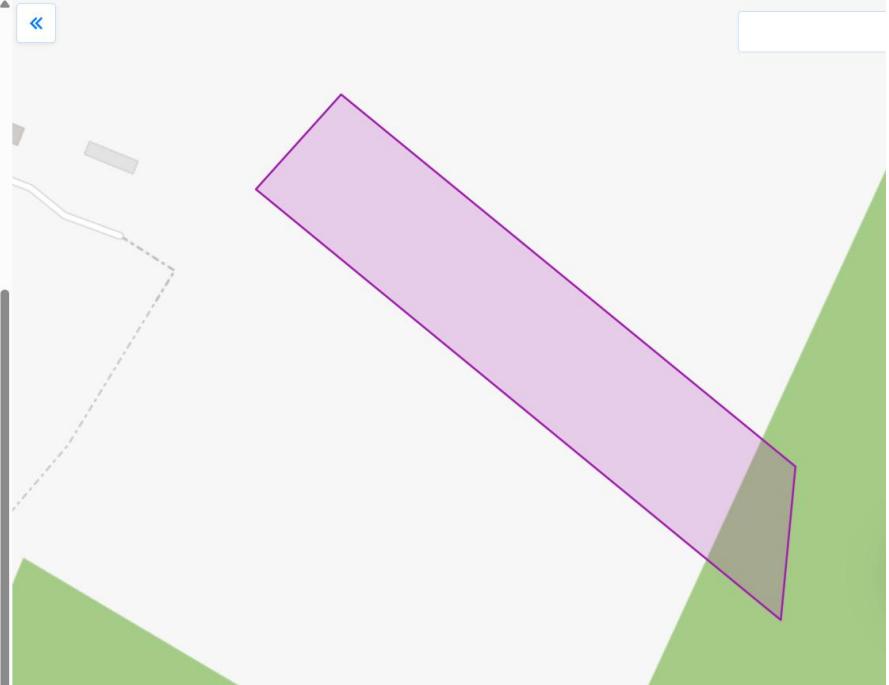
Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства

Форма собственности Частная

Кадастровая стоимость 249 480,56 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости 2,48 руб./кв. м



https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_7370763061?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing



Приложение № 2 - ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Попов Тимур Валерьевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № C-0682

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»

И.П. Зык





Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

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

8-800-511-25-78, 8 (495) 788-14-00, www.soosibir.ru, soyuz@soosibir.ru
105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, к.1

Выписка

из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Попова Тимура Валерьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Попов Тимур Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СОЮЗ»

Дата включения в реестр

12.11.2009 г.

Регистрационный номер

861

Добровольная приостановка права осуществления оценочной
деятельности:

нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера
дисциплинарного воздействия:

нет

Квалификационный аттестат:

Оценка недвижимости

№ **007702-1** от **29.03.2018 г.**

Оценка движимого имущества

№ **010760-2** от **17.04.2018 г.**

Оценка бизнеса

№ **нет** от **нет** г.

Данные сведения предоставлены
по состоянию на

04 августа 2020 г.

Дата составления выписки

04 августа 2020 г.

Специалист Отдела ведения реестра
Ассоциации СРО "СОЮЗ"



Романенкова А.И.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: <http://www.euro-ins.ru>
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Огинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 936-51-56
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

КРК01ЮЛ/24/ГО-ОЦ № 2764060

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красногорского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Ерцкной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №02-0508/2024 от 05.08.2024 г., с одной стороны, и ООО «КрасОнис» (далее – Страхователь), в лице Генерального директора Фокина Антона Федоровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проездение пассажиром и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении основной деятельности», утвержденными Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проездение пассажиром и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении основной деятельности КРК/НОД/24/ГО-ОЦ № 2764060 от 05.08.2024 г. (далее – Договор страхования) и Заявления–Актулы по страхованию от 05.08.2024 г. заключив настоящим Полисом страхования о нижеследующем:

Объект страхования	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося сертифицированным оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
Лимиты ответственности	Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп. Лимит по оплате судебных расходов (издержек) Страхователя, в связи с возмещением ущерба по страховому случаю: 80 000,00 (Восемьдесят тысяч) руб. 00 коп.		
Франшиза	Не установлена		
Страховая премия	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек Оплачивается Страхователем единовременно на расчетный счет Страховщика в срок до 25.08.2024 г.		
Срок страхования	12 мес.	с «26» августа 2024 г.	по «25» августа 2025 г.
Иные условия и договорки	<p>В соответствии с Правилами и Договором страхования.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).</p> <p>Приложения, являющиеся неотъемлемой частью:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Заявление-Анкета на страхование от 05.08.2024 г.; -Договор страхования КРК01ЮЛ/24/ГО-ОЦ № 2764060 от 05.08.2024 г. 		
Страховщик	<p>ООО РСО «ЕВРОИНС»</p> <p>Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9</p> <p>Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95</p> <p>Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС»</p> <p>660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», Тел./факс: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07</p> <p>ИНН 7714312079, КПП 246643001, ОГРН: 1037714037426</p>		
Страхователь	<p>Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»</p> <p>Юридический адрес: 660003, г. Красноярск, ул. Щорса, д.31, пом. 126</p> <p>Почтовый адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 93, оф. 500</p> <p>ИНН: 2461222591, КПП: 246101001, ОГРН: 1132468036689</p> <p>Тел. +7 (391) 2-935-395</p>		

Полисы наименования Польс Договор страхования Страховщик выражает согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных № 152-ФЗ", об обработке субъектом персональных данных Страховщиком в уполномоченных целях приведенных в настоящем Полисе Договор страхования, установленными законом способами, и включении присоединенных данных в базовую базу Страховщика, в целях информирования о мониторинге страховых продумок, услуг, осуществляемых Страховщиком прямым контрагентом со стороны субъекта персональных данных Страховщика с привлечением СМИ соответствующим образом и иными доступными способами. Настоящее согласие может быть прекращено Страховщиком посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

СТРАХОВЩИК:
Директор Красноярского филиала
ОБЩЕСТВА СРОЧНОГО СТРАХОВАНИЯ «ЕВРОИНС»

Для документа № 2
С.И. Ершина
по Деверюности №02-0508/2024 от 05.08.2024 г.
М.П.
Подпись: Ставим подпись: ИП Веселов М.М. ИНН 241500916398

Представитель Ставрополье НП Весеняя М.М. №01 243500916398

Представительство Республики Казахстан в Москве № 01 РНН 24/500916598

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Генеральный директор ООО «КрасОценка»

W. H. Gaskins

А.Ф. Фокин



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел.: +7 (405) 533-86-47, +7 (405) 520-51-55



П О Л И С

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ № 2764061

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №03-0901/2024 от 09.01.2024 г., с одной стороны и Попов Тимур Валерьевич (далее – Страхователь), действующий от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ №2764061 от 05.08.2024 г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкеты на страхование от 05.08.2024 г., заключили позже страхование о нижеизложим:

Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам.		
Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек		
Лимит ответственности по одному страховому случаю	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек		
Франшиза	Не установлена		
Страховая премия	3 500,00 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек Оплачивается единовременно из расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 19.08.2024 г.		
Срок страхования	12 мес.	с «20» августа 2024 г.	по «19» августа 2025 г.
Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами и Договором страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года). Приложения, являющиеся неотъемлемой частью: -Заявление-Анкета на страхование от 05.08.2024 г.; -Договор страхования КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ № 2764061 от 05.08.2024 г.		
Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», Тел./факс: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07		
Страхователь	Попов Тимур Валерьевич ИИН 245611881899 Тел. +7-960-774-55-64		
Дата выдачи полиса	«05» августа 2024 г.		

Подписавшие настоящий Полис (Договор) страховщик Страхователь выражают согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006, «О персональных данных» № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком в уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов и услуг, осуществляемых Страховщиком прямым контактом со Страхователем с помощью средств связи (предоставляем направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отменено Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

Страхователь, до заключения настоящего Договора (Полиса), с Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 20.11.2019 г., расположенным на сайте www.euro-ins.ru, ознакомлен и согласен им следовать.

СТРАХОВЩИК:
Директор Красноярского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Еркина
по Доверенности №03-0901/2024 от 09.01.2024 г.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Т.В. Попов



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038936-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Попову Тимуру Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

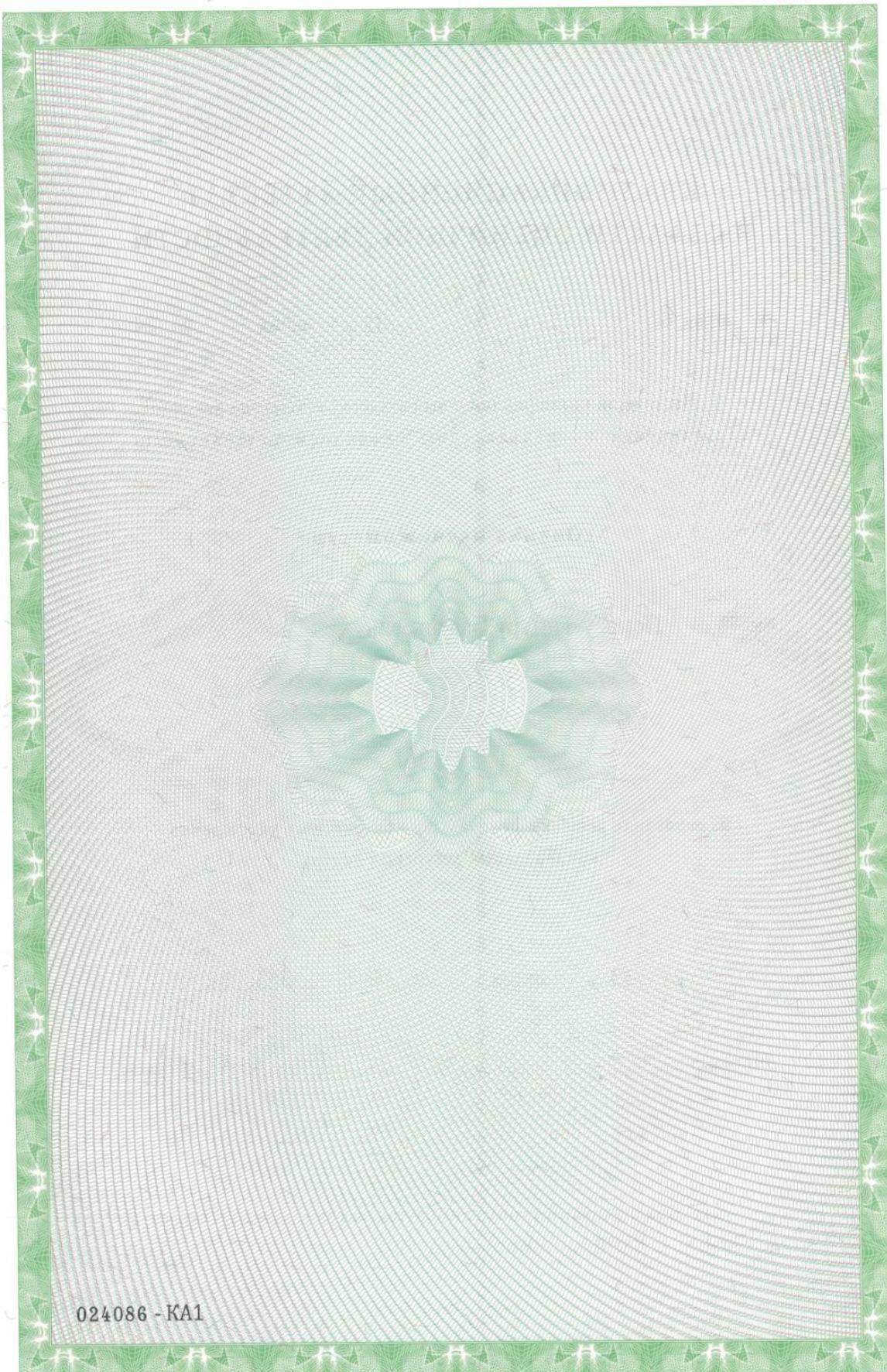
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.



Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»





Приложение № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Красноярскому краю
полное наименование органа регистрации прав



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

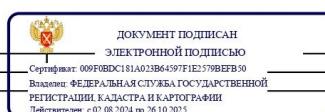
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2025, поступившего на рассмотрение 25.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416			
Кадастровый номер:	24:33:0000000:245		

Номер кадастрового квартала:	24:33:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	07
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Саянский район, АО "Тасжник".
Площадь, м ² :	44490000
Кадастровая стоимость, руб.:	115674000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Литвинова Оксана Валерьевна



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416			
Кадастровый номер:	24:33:0000000:245		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Самородова Людмила Васильевна, 23.04.1955, с. Большой Ильбин Саянского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 055-008-181 26
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 312 балло-ектаров 24:33:0000000:245-24/09/2023-13 09.06.2023 06:24:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование Большешильбинский сельсовет Саянского района Красноярского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 312 б/га 24:33:0000000:245-24/11/2019-10 09.04.2019 07:15:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Муниципальное образование Саянский район Красноярского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют





Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	
		Всего разделов: 2	
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		24:33:0000000:245	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 14,8 га 24:33:0000000:245-24/114/2018-8 23.01.2018 16:10:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Муниципальное образование Саянский район Красноярского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 14,8 га 14,8 гектар 24:33:0000000:245-24/116/2018-6 23.01.2018 11:02:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Муниципальное образование Большепильбинский сельсовет Саянского района Красноярского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 312 б/га 312 балло-гектар 24:33:0000000:245-24/09/2017-4 24.11.2017 12:22:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Муниципальное образование Большепильбинский сельсовет Саянского района
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B4597FE12798E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	
		Всего разделов: 2	
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		24:33:0000000:245	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 312 б/га 312 балло-гектар 24:33:0000000:245-24/09/2017-2 24.11.2017 11:45:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Подоляк Екатерина Филипповна, 12.02.1961, д. Петропавловка Саянского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 043-987-117 86 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 05 №067821, выдан 21.07.2006, ОВД Саянского района
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 14,8 га 24-24-26/003/2013-350 19.03.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Муниципальное образование "Большепильбинский сельсовет Саянского района"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 14,8 га 24-24-26/009/2012-321 10.01.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.8	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Кузьмин Михаил Валентинович, 19.11.1951, пос. Ирша Рыбинского района Красноярского края,

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B4597FE12798E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416			
Кадастровый номер:			24:33:0000000:245
		Rоссийской Федерации, СНИЛС 040-940-259 30 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 09 №850906, выдан 16.09.2009, Отделом УФМС России по Красноярскому краю в гор. Зеленогорске	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 14,8 га 24-24-26/003/2011-642 05.07.2011 00:00:00	
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.9	данные отсутствуют	
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано	
1 Правообладатель (правообладатели):	1.10	Медведев Павел Александрович, 29.01.1974, п. Кежма Кежемского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 055-008-216 20 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 00 №357469, выдан 21.02.2001, ОВД Саянского района Красноярского края	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 1/298 24-24-26/001/2009-570 13.04.2009 00:00:00	
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.10	данные отсутствуют	
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано	
1 Правообладатель (правообладатели):	1.11	Подоляк Виктор Григорьевич, 06.09.1940, д. Большой Ильбин Саянского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 055-008-230 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 00 №357355, выдан 21.02.2001, ОВД Саянского района Красноярского края	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.11.1	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B64597FE2579BEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416			
Кадастровый номер:			24:33:0000000:245
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11	Общая долевая собственность, 5/298 24-24-26/002/2009-423 16.03.2009 00:00:00	
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.11	данные отсутствуют	
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано	
1 Правообладатель (правообладатели):	1.12	Подоляк Виктор Григорьевич, 06.09.1940, д. Большой Ильбин Саянского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 055-008-230 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 00 №357355, выдан 21.02.2001, ОВД Саянского района Красноярского края	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.12.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12	Общая долевая собственность, 5/298 24-24-26/002/2009-305 27.02.2009 00:00:00	
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.12	данные отсутствуют	
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано	
1 Правообладатель (правообладатели):	1.13	Подоляк Виктор Григорьевич, 06.09.1940, д. Большой Ильбин Саянского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 055-008-230 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 00 №357355, выдан 21.02.2001, ОВД Саянского района Красноярского края	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.13.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13	Общая долевая собственность, 5/298 24-24-26/002/2009-296 27.02.2009 00:00:00	
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.13	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B64597FE2579BEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416			
Кадастровый номер:			24:33:0000000:245
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.14 Подоляк Виктор Григорьевич, 06.09.1940, д. Большой Ильбин Саянского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 055-008-230 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 00 №357355, выдан 21.02.2001, ОВД Саянского района Красноярского края	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.14.1 даные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14 Общая долевая собственность, 5/298 24-24-26/002/2009-290 27.02.2009 00:00:00	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.14 даные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.15 Подоляк Виктор Григорьевич, 06.09.1940, д. Большой Ильбин Саянского района Красноярского края, Российской Федерации, СНИЛС 055-008-230 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 00 №357355, выдан 21.02.2001, ОВД Саянского района Красноярского края	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.15.1 даные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15 Общая долевая собственность, 6/298 24-24-26/002/2009-272 24.02.2009 00:00:00	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.15 даные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0BDC181A023B4597F1E2579BFB30 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-96522416			
Кадастровый номер:			24:33:0000000:245
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопримитания 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0BDC181A023B4597F1E2579BFB30 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ