



**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./

м.п.

«18» Декабря 2025 года

ОТЧЕТ № ЗУ-1222/25

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества - земельного участка, общей площадью 1161,0 кв. м., расположенного по адресу:
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33**

Собственник: Зыкова Светлана Викторовна

Заказчик: Зыкова Светлана Викторовна

Оценочная компания: Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

Дата составления: 18 декабря 2025 г.

г. Красноярск



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке специалисты ООО «КрасОценка» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка, с целью определения его рыночной стоимости по состоянию на 18 декабря 2025 г. Оценка проведена по состоянию на 18 декабря 2025 г.. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены 18 декабря 2025 г.

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

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, общей площадью 1161,0 кв. м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33 с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 18 декабря 2025 г. (НДС не облагается) составляет:

155 000 рублей (Сто пятьдесят пять тысяч рублей)

Без учета НДС.

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 отдельно, 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-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5, ФСО-6, ФСО-7).

Оценщик



/ Попов Т.В./

Генеральный директор
ООО «КрасОценка»

/Фокин А.Ф./

М.П.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ 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/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	12
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.	24
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	25
10. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	26
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	30
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	44
15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	45
16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 - ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 - ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	63



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер отчета об оценке	ЗУ-1222/25
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № ЗУ-1222/25 от 18 декабря 2025 г.
Краткое описание Объекта оценки	Земельный участок, общей площадью 1161,0 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33
Краткое описание имущественных прав:	Собственность
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не используются
Наименование собственника Объекта оценки	Зыкова Светлана Викторовна
Заказчик	Зыкова Светлана Викторовна
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»
Цель и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):	18 декабря 2025 г.
Период проведения оценки:	18 декабря 2025 г.
Дата составления Отчета	18 декабря 2025 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр не проводился
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:	155 000 рублей (Сто пятьдесят пять тысяч рублей)
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)	155 000 рублей (Сто пятьдесят пять тысяч рублей)



согласно п.п. 22 п. 3 ст.149 НК РФ)	
Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки	140 000– 171 000рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для обоснования стоимости оценки объекта для предоставления в суд

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок, общей площадью 1161,0 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33 Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки Кадастровый номер земельного участка: 24:35:0040107:449
Собственник(и) Объекта оценки	Зыкова Светлана Викторовна
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Правоустанавливающие/Проводящие документы	Выписка из ЕГРН от 19.11.2020 г. №КУВИ-002/2020-40514869
Техническая документация на объект оценки	Выписка из ЕГРН от 19.11.2020 г. №КУВИ-002/2020-40514869
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Основание для проведения оценки	Договор № ЗУ-1222/25 от 18 декабря 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 оценщиком лично, фотографии предоставлены заказчиком
Дата проведения оценки	18 декабря 2025 г.
Срок экспозиции объекта оценки (п. II, 7а, ФСО №12)	3 месяца (90 дней)
Срок проведения оценки	18 декабря 2025 г.
Дата составления отчета	18 декабря 2025 г.



Ключевые 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. – •Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
<p>Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки объекта</p> <p>Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.</p> <p>1. Общие условия</p> <p>Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и в дальнейшем соблюдать настоящие условия.</p> <p>2. Достоверность отчета</p> <p>Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.</p> <p>3. Положение об ответственности</p> <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> <p>4. Освобождение от ответственности</p> <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 неправомерных действий со стороны ООО «КрасОценка» в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.</p> <p>5. Дополнительные работы</p> <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> <p>6. Описание имущества</p> <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> <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.

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 ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки

Наименование, адрес местонахождения, банковские реквизиты	Гражданин(ка) России Зыкова Светлана Викторовна
---	---

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/25/ГО-ОЦ №3176753, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 28.07.2025, срок действия полиса: с 20.08.2025 по 19.08.2026 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации 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 Р/с № 40702810934100027746 К/с 3010181000000000201 ИНН банка 7702021163

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



	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/25/ГО-ОЦ №3176755, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 28.07.2025, срок действия полиса: с 26.08.2025 по 25.08.2026 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 №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», 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 Утверждены Советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» Протокол от 21.01.2016 г.



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

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника 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 воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся 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 управленческих решений и иных случаях.



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

7.1. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2019 года

Показатели социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 года

	Январь 2019г.	В % к		Справочно	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январю 2017г. в % к	
				январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9	101,5		99,8	
Индекс промышленного производства		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
Реальные располагаемые денежные доходы		100,0	50,3	101,3	49,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	38400	108,5	75,0	106,0	74,8

Источник: <http://minimul5.ru/2014-01-21-09-10-29/itogi-raboty/2142-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rossijskoj-federatsii-v-yanvare-201-goda8.html>

7.2 Основные итоги социально-экономического развития Красноярского края за январь-июнь 2019 года

Показатели социально-экономического развития Красноярского края

Наименование показателя	Единица измерения	2019	
		январь-июнь (факт)	Россия
(В+С+D+E) Промышленное производство	млрд. руб.	731,2	
индекс производства	%	105,8	102,0
(В) Добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	218,1	
индекс производства	%	109,0	103,1
добыча угля	млрд. руб.	11,1	
индекс производства	%	99,4	103,6
добыча сырой нефти и природного газа	млрд. руб.	140,6	
индекс производства	%	109,6	102,4
добыча металлических руд	млрд. руб.	15,2	
индекс производства	%	101,9	104,3
добыча прочих полезных ископаемых	млрд. руб.	1,4	
индекс производства	%	103,2	107,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	млрд. руб.	49,8	
индекс производства	%	3,4 р.	106,6
(С) Обрабатывающие производства	млрд. руб.	422,5	
индекс производства	%	103,1	101,2
в том числе:			
производство пищевых продуктов	млрд. руб.	20,1	
индекс производства	%	105,8	103,7
производство напитков	млрд. руб.	3,2	
индекс производства	%	128,0	98,8
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	млрд. руб.	11,4	
индекс производства	%	113,8	102,7
производство кокса, нефтепродуктов	млрд. руб.	11,4	
индекс производства	%	78,9	100,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	млрд. руб.	9,2	
индекс производства	%	96,8	102,4
производство металлургическое	млрд. руб.	302,7	
индекс производства	%	104,2	94,7
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	млрд. руб.	7,2	
индекс производства	%	99,2	95,3
производство электрического оборудования	млрд. руб.	2,5	
индекс производства	%	115,1	106,7
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	млрд. руб.	3,7	
индекс производства	%	155,7	102,1



<i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>	млрд. руб.	3,4	
<i>индекс производства</i>	%	138,9	113,8
<i>производство прочих транспортных средств и оборудования</i>	млрд. руб.	2,4	
<i>индекс производства</i>	%	81,1	99,9
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	млрд. руб.	20,7	
<i>индекс производства</i>	%	87,6	98,2
(D) Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	81,5	
<i>индекс производства</i>	%	97,0	102,5
(E) Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	9,2	
<i>индекс производства</i>	%	115,2	98,0
(A) Объем продукции сельского хозяйства	млрд. руб.	21,2	
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	%	107,3	100,2
Объем перевезенных грузов	млн. т	27,8 ¹	
<i>в % к предыдущему году</i>	%	99,0 ¹	101,6
Объем инвестиций (в основной капитал) за счет всех источников финансирования	млрд. руб.	146,8	
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	%	79,1	104,8
(F) Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	млрд. руб.	77,8	
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	%	86,3	100,2
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	тыс. кв. метров	408,3	
<i>в % к предыдущему году</i>	%	74,9	88,7
(G) Оборот розничной торговли	млрд. руб.	243,4	
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	%	98,6	99,5
Объем платных услуг, оказанных населению	млрд. руб.	66,2	
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	%	100,5	100,0
Сводный индекс потребительских цен (к декабрю предыдущего года)	%	101,2	102,3
Среднедушевой денежный доход населения	руб.	26783,5	29185,8
<i>в % к предыдущему году</i>	%	100,8	103,0
Реальный среднедушевой денежный доход населения	%	97,3	98,7
Среднемесячная начисленная заработная плата	руб.	40 035,3	38 610,0
<i>в % к предыдущему году</i>	%	104,5	107,2
Реальная среднемесячная начисленная заработная плата	%	100,9	102,7
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода)	%	1,1	1,1

¹ - объем перевезенных грузов автотранспортом (по организациям не относящимся к СМП и ИП);

Итоги социально-экономического развития края за январь-июнь 2019 года подготовлены на основе данных Красноярскстата.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2018 года составил 105,8 % при среднем показателе по России – 102,0 %.

Объем отгруженной продукции (работ, услуг) промышленного производства в действующих ценах в отчетном периоде увеличился до 731,2 млрд рублей, или на 2,5 % по отношению к январю-июню 2016 года (713,0 млрд руб.).

Сложившийся показатель промышленного производства обусловлен изменениями в основных промышленных видах деятельности:

добыча полезных ископаемых – 109,0 % (Россия – 103,1 %);

обрабатывающие производства – 103,1% (Россия – 101,2 %);

обеспечение электрической энергией, газом и паром кондиционирование воздуха – 97,0 % (Россия – 102,5 %);

водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 115,2 % (Россия – 98,0 %).

По итогам января-июня 2018 года сложились следующие основные тенденции.

В добывающем секторе добыча нефти, включая газовый конденсат, увеличилась к январю-июню 2016 года – 109,5 % (добыто 11,9 млн тонн). Рост нефтедобычи наблюдается в связи с добычей нефти на Сузунском месторождении Ванкорской группы, промышленная эксплуатация месторождения началась в сентябре 2016 года.

Добыча газа природного и попутного сократилась на 3,6 % (5,46 млрд куб. м) за счет снижения добычи попутного нефтяного газа на 13,6 %. Добыча природного газа, поставляемого для нужд Норильского промышленного района, увеличилась на 21,5 % к январю-июню 2016 года.

Сократилась добыча угля на 0,6 % (добыто 19,48 млн тонн) с учетом потребности в топливе тепловых электрических станций в крае.

В отчетном периоде увеличилась добыча металлических руд – 101,9 % к январю-июню прошлого года. При этом, добыча руд и песков драгоценных металлов (золота, серебра и металлов платиновой группы) увеличилась на 5,5 %. Добыча и обогащение свинцово-цинковой руды сократилась на 3,5%.

В виде деятельности обеспечение электрической энергией, газом и паром индекс производства



составил 97,0 %.

Выработка электроэнергии сократилась на 3,1 % к январю-июню 2016 года (выработано 34,36 млрд кВт·ч) за счет сокращения выработки электроэнергии тепловыми электростанциями на 10,6%.

Выработка электроэнергии гидроэлектростанциями увеличилась на 5,2 % к январю-июню 2016 года. В условиях повышенных запасов гидроресурсов в водохранилище увеличила выработку ПАО «Красноярская ГЭС».

Отмечено сокращение производства тепловой энергии (пара и горячей воды) на 5,7 % (произведено 23,8 млн Гкал) в связи со сравнительно теплой погодой относительно января-июня прошлого года.

В обрабатывающих производствах индекс производства составил 103,1 %. Увеличение выпуска продукции отмечено в 13 из 23 видов деятельности.

Положительными результатами характеризуется производство в значимых видах деятельности: металлургическое производство (край – 104,2 %, Россия – 94,7 %), производство пищевых продуктов (край – 105,8 %, Россия – 103,7 %), производство напитков (край – 128,0 %, Россия – 98,8 %), обработка древесины и производство изделий из дерева (край – 113,8 %, Россия – 102,7 %), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (край – 138,9 %, Россия – 113,8 %), производство электрического оборудования (край – 115,1 %, Россия – 106,7 %), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (край – 155,7 %, Россия – 102,1 %).

Отмечено снижение показателей в производстве кокса и нефтепродуктов (край – 78,9 %, Россия – 78,6 %), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (край – 96,8 %, Россия – 102,4 %), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (край – 99,2 %, Россия – 95,3 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (край – 81,1 %, Россия – 99,9 %), по ремонту и монтажу машин и оборудования (край – 87,6 %, Россия – 98,2 %).

По значимым видам деятельности обрабатывающих производств отмечены следующие изменения.

В производстве пищевых продуктов индекс производства составил 105,8 % (Россия – 103,7 %).

По большинству производимых в крае видов пищевых продуктов отмечено увеличение выпуска. В частности, увеличилось производство мяса: говядины – на 2,2 %, свинины – на 14,2 %. за счет роста объемов производства АО «Свинокомплекс «Красноярский», АО Племзавод «Шуваевский». Производство мяса и субпродуктов домашней птицы возросло в 2,1 раза (10,0 тыс. тонн) в условиях наращивания производства птицы предприятиями ПАО «ЕнисейАгроСоюз», АО «Шушенская птицефабрика».

Также увеличились объемы производства колбасных изделий на 9,7 %, молока на 4,6 %, сыра, продуктов сырных и творога на 5,6 %.

В обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели индекс производства составил 113,8 % (Россия – 102,7 %).

Производство пиломатериалов за январь-июнь 2018 года составило 1546,2 тыс. кубометров, что на 21,4 % выше чем за аналогичный период 2016 года.

Предприятия г. Лесосибирска увеличили объем производства пиломатериалов на 20,0 % (произведено 471,5 тыс. куб. м) в связи увеличением выпуска в ЗАО «Новоенисейский ЛХК» и ОАО «Лесосибирский ЛДК №1». Предприятия Кежемского и Богучанского районов нарастили выпуск пиломатериалов на 1,5% и в 2,1 раза соответственно, в связи с увеличением производства предприятиями ООО «Приангарский ЛПК» и ЗАО «Краслесинвест», которыми реализуются приоритетные инвестиционные проекты.

Производство плит древесноволокнистых увеличилось на 3,1 %.

В целях комплексной переработки древесины лесоперерабатывающие предприятия увеличили производство пеллет на 25,4 % (до 84,0 тыс. тонн).

В производстве кокса и нефтепродуктов индекс производства составил 78,9 % к январю-июню прошлого года (Россия – 78,6 %).

Объем переработки нефти составил 2,7 млн тонн, сократился на 22,7% к аналогичному периоду прошлого года в связи с проведением в ОАО «Ачинский НПЗ ВНК» с 25 апреля до 15 мая длительного планового ремонта в целях проведения мероприятий в рамках программы модернизации.

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции индекс производства составил 96,8 % (Россия – 102,4 %), в связи со снижением объемов производства кирпича строительного на 30,8 %, цемента на 3,5 % с учетом спроса строительного комплекса в крае и в регионах России.

В металлургическом производстве индекс производства составил 104,2 % (Россия – 94,7 %). Отмечается увеличение производства алюминия (102,5 %), драгоценных металлов (115,6 %). Увеличился выпуск цветных металлов (меди, никеля) в связи с восстановлением объемов производства ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель» после завершения в начале текущего года модернизации Талнахской обогатительной



фабрики и Надеждинского металлургического завода.

В машиностроительных видах экономической деятельности увеличилось производство электрического оборудования (индекс производства составил 115,1%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (155,7%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (138,9%). При этом рост в крае в указанных видах деятельности выше средних показателей по России (составил 106,7% - 102,1% - 113,8%).

По основным видам машиностроительной продукции в январе-июне текущего года в крае увеличилось производство:

холодильников и морозильников бытовых на 6,8% к январю-июню 2016 года;

шкафов и витрин холодильных, выпускаемых предприятиями ООО «Завод торгового оборудования «Бирюса» и ООО «Вариант 999» – в 1,3 раза и на 9,3% соответственно;

принадлежностей автотранспортных средств – литых алюминиевых дисков колес в 1,3 раза.

В сельском хозяйстве края в январе - июне 2018 года объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий составил 21,2 млрд рублей, в сопоставимых ценах - 107,3% к аналогичному периоду прошлого года (Россия – 100,2%).

В январе - июне текущего года в крае увеличился выпуск всех основных видов продукции животноводства.

Производство скота и птицы на убой в хозяйствах всех категорий увеличилось на 11,3% относительно аналогичного периода 2016 года (составило 88,4 тыс. тонн).

В производстве мяса свиней (в хозяйствах всех категорий) зафиксирован рост на 5,6% (50,0 тыс. тонн). Указанный рост является результатом наращивания производства продукции АО «Свинокомплекс «Красноярский», ЗАО «Назаровское» и АО Племзавод «Шуваевский», которыми произведено 80,4% от общего объема производства свиней сельскохозяйственными организациями.

Также, возросло производство крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий – на 1,2%.

В результате принятых в предыдущие годы мер по восстановлению производства птицы в Сухобузимском районе, модернизации в АО «Шушенская птицефабрика» производство мяса птицы в хозяйствах всех категорий увеличилось в 1,9 раза по отношению к январю - июню 2016 года.

В отчетном периоде в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока – 100,8%, яиц – 102,8% к уровню аналогичного периода 2016 года.

В отрасли растениеводства общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2018 года (в хозяйствах всех категорий) составила 1538,4 тыс. га, что на 0,7% меньше, чем в 2016 году.

В январе-июне 2018 года организациями края использовано 146,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 79,1% в сопоставимых ценах к январю-июню 2016 года.

Наблюдаемое снижение инвестиций в основной капитал обусловлено сокращением капитальных вложений:

в геолого-разведочных, геофизических и геохимических работах в области изучения недр и воспроизводства минерально-сырьевой базы – 53,1%.

в области транспортировки и хранения - 53,0%, за счет снижения инвестиций в сфере трубопроводного транспорта в связи с завершением первого этапа строительства нефтепровода Куюмба-Тайшет;

в металлургическое производство и производство готовых металлических изделий – 72,7%, что обусловлено завершением очередного этапа модернизации на ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель».

При этом, увеличение инвестиционной активности наблюдалось:

в добыче полезных ископаемых – 122,8%, за счет увеличения инвестиций в добыче нефти и газа - 108,6%, предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых – 141,4%, а также в добыче металлических руд - в 2,3 раза в связи с продолжением реализации проектов ПАО «Полнос».

Объем работ в строительстве в январе-июне 2017 года составил 77,8 млрд рублей или 86,3% к соответствующему периоду прошлого года (Россия – 100,2%).

В сфере жилищного строительства в крае в январе-июне 2018 года введено 408,3 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 74,9% к январю-июню 2016 года (Россия – 88,7%).

По важнейшим социальным показателям отмечаются следующие изменения.

Инфляция на потребительском рынке края (сводный индекс потребительских цен) за июнь 2018 года по Красноярскому краю сложилась на уровне 101,2% (по отношению к декабрю 2016 года), что на 1,2 п.п. ниже уровня аналогичного показателя прошлого года (102,4%).

Краевой показатель инфляции сложился на 0,4 п.п. ниже среднего по регионам СФО (101,6%) и на 1,1 п.п. ниже среднероссийского показателя (102,3%).



Рост потребительских цен составил: на продовольственные товары – 102,1% (Россия – 103,4%), непродовольственные товары – 100,7% (Россия – 101,3%), платные услуги – 100,9% (Россия – 102%).

В регионах Сибирского федерального округа показатель инфляции сложился:

выше краевого на 0,1-1,1 п.п. в девяти регионах (Иркутская область – 101,3%, Республика Бурятия и Кемеровская область – 101,4%, Алтайский край – 101,6%, Республика Тыва – 101,7%, Забайкальский край – 101,8%, Новосибирская область – 101,9%, Омская область – 102,1%, Томская область – 102,3%);

ниже краевого на 0,1-0,2 п.п. в двух регионах (Республика Хакасия – 101%, Республика Алтай – 101,1%).

Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 01.07.2018 составил 1,1 % от численности экономически активного населения (на 01.07.2016 – 1,4 %), сложился на уровне российского и ниже среднего показателя по Сибирскому федеральному округу (СФО – 1,4 %, Россия – 1,1 %).

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения Красноярского края, на указанную дату составила 16,1 тыс. человек, относительно начала года снизилась на 1,6 тыс. человек (на 01.01.2018 – 17,705 тыс. человек).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-июнь 2018 года составила 40 035,3 руб. и увеличилась по отношению к январю-июню 2016 года номинально на 4,5 %, реально – на 0,9 % (Россия – 38 610 руб., номинально увеличилась на 7,2 %, реально – на 2,7 %).

Источник: http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog

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 характеристике 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. Ограниченно 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. Ограниченность 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 "Курумба–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-kraja-podveli-itogi/32450259/>

Земельный рынок в Красноярском крае и г. Красноярске

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

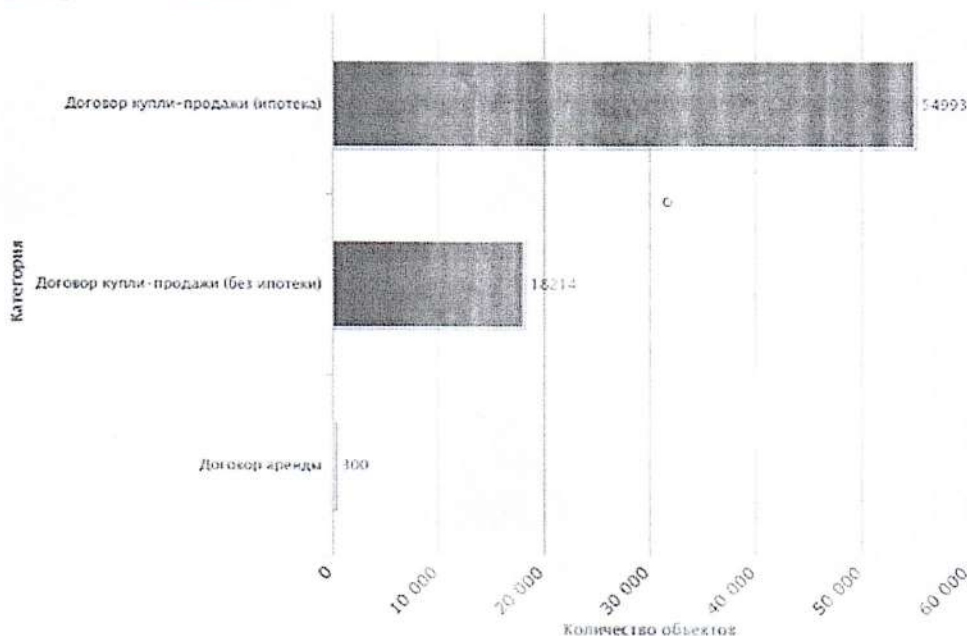


Рисунок – Количество объектов по типам сделок в Красноярском крае

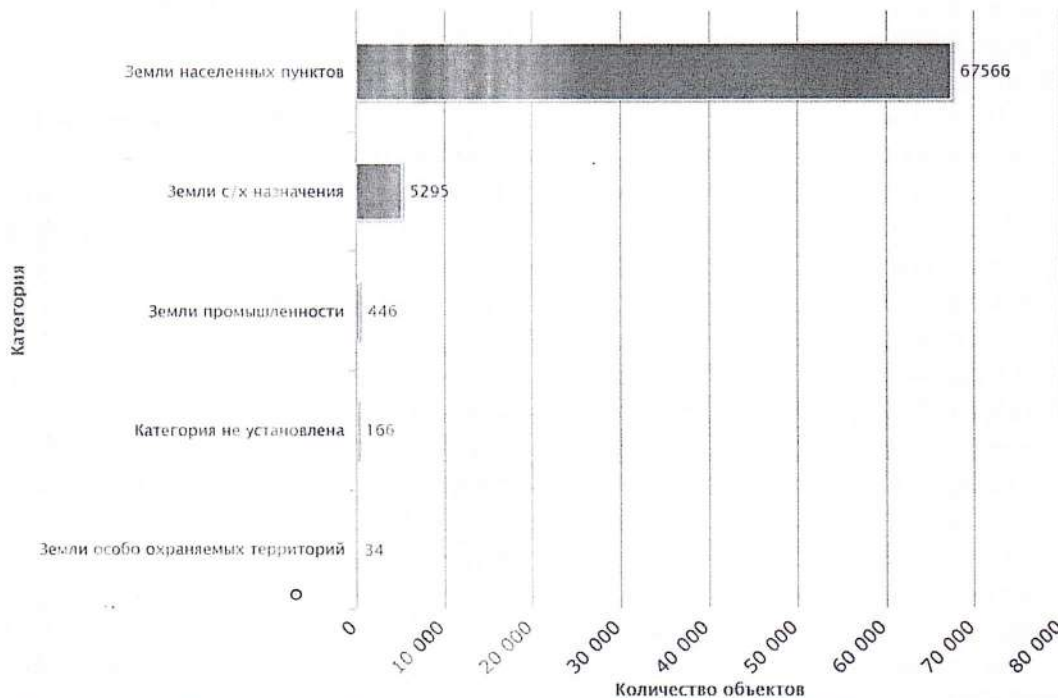


Рисунок - Диаграмма по назначению объекта недвижимости и категории земель в Красноярском крае

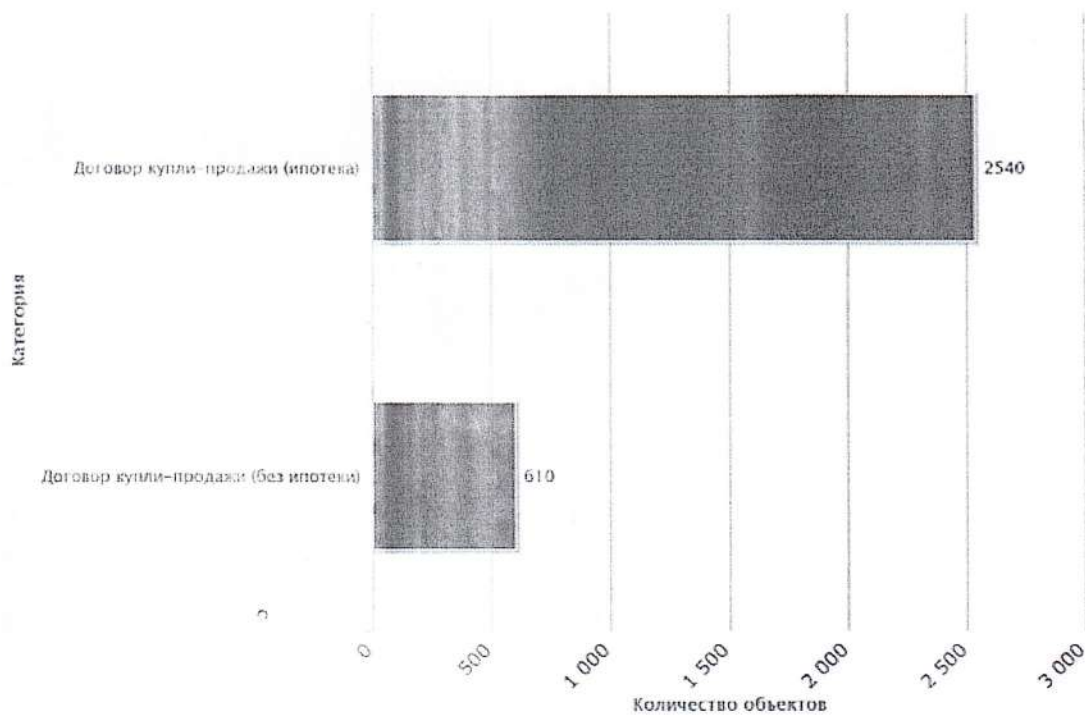


Рисунок – Количество объектов по типам сделок в г. Красноярске

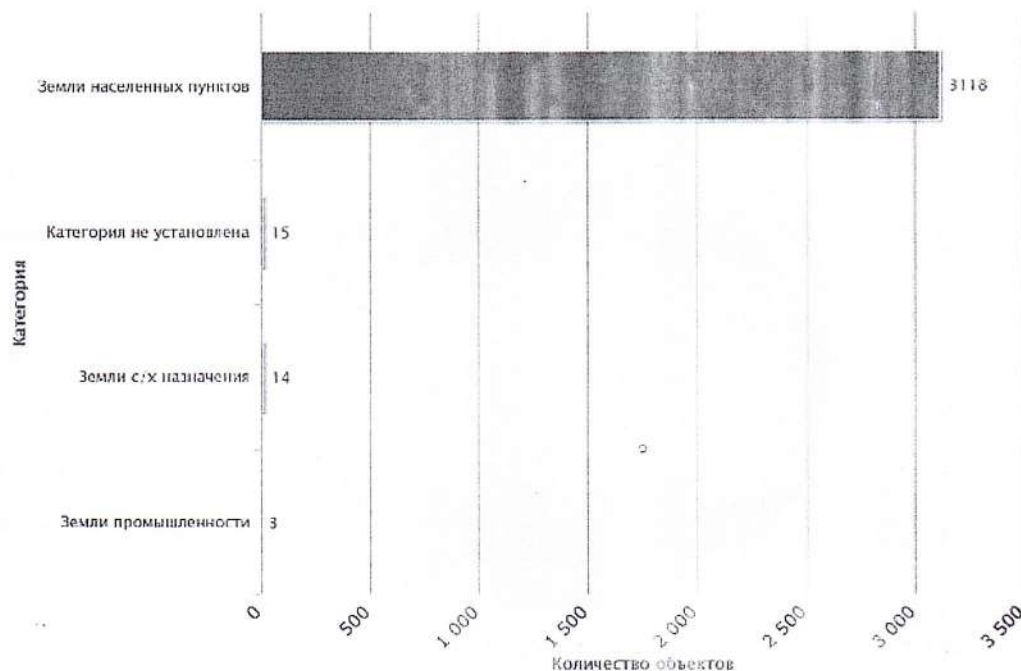


Рисунок - Диаграмма по назначению объекта недвижимости и категории земель в г. Красноярске

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

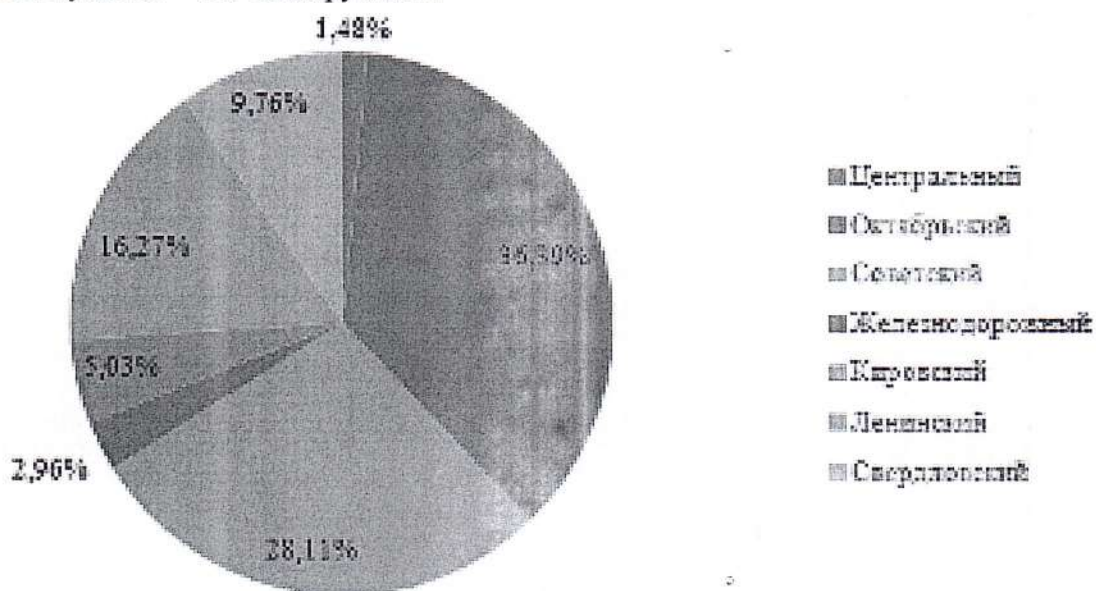


Рисунок – Доли предложений к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в %, по районам города

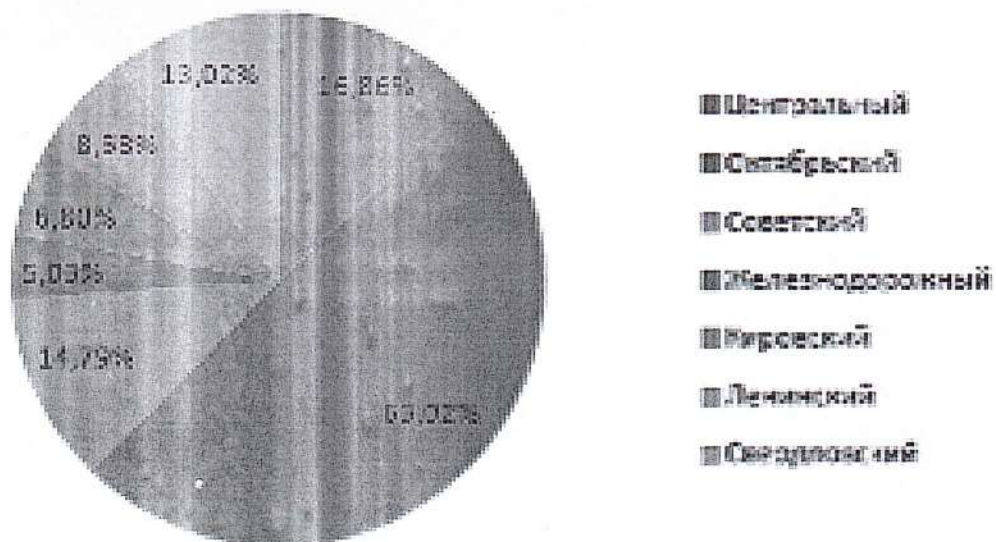


Рисунок – Доли предложений к продаже земельных участков земель населенных пунктов в %, по районам города



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	Земельный участок
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33
Правообладатель	Зыкова Светлана Викторовна
Площадь земельного участка, кв. м	1161,0
Кадастровый номер земельного участка	24:35:0040107:449
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки
Категория земель	Земли населенных пунктов
Право на земельный участок	Собственность
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд
Факт наличия фундамента	Отсутствует
Наличие строения	Отсутствует

Земельный участок 24:35:0040107:449

24:35:0040107:449 ☐ 56.430659 92.974149 ☐

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: ул. Гагарина, 33, с. Миндерла, Сухобузимского района, Красноярского края.

Информация

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Вид земельного участка Землепользование

Дата присвоения 06.11.2012

Кадастровый номер 24:35:0040107:449

Кадастровый квартал 24:35:0040107

Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами у...

Площадь уточненная 1161 кв. м





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 индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки.



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. N2 568-Р. В данных методических рекомендациях принята 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 соответствии 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 воспроизводство инфраструктуры и метод типовых инвестиционных контрактов.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится 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, восстановлении 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, экономически рационально 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



Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка»

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	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33	Красноярский край, Большемуртинско-Сухобузимский округ, с. Миндерла, Молодёжная ул., 25	Красноярский край, Большемуртинско-Сухобузимский округ, с. Миндерла, Западная ул., 7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Солнечная, 2А
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код-2.2)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Площадь, кв.м	1161,00	1100,00	1240,00	1309,00
Наличие коммуникаций	Коммуникации рядом, возможно ТУ	Коммуникации рядом, возможно ТУ	Коммуникации рядом, возможно ТУ	Коммуникации рядом, возможно ТУ
Цена предложения к продаже объекта-аналога, руб.		120 000	150 000	250 000
Цена предложения к продаже, за 1 кв.м объекта-аналога, руб.		109,09	120,97	190,99
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_snt_dnp_4187168690?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_A	https://www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_124_sot_i_zhs_7684530800?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEf	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_snt_dnp_7289625354?context=H4sIAAAAAAAAAA



		MD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIqUDVlQnlOVINOTUpwcT-NZlji967xIYT8AAAA	AOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fOseF2OfAAAA	wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIqJGTHZlQjNwWUxLVUUiYU15Ijt9vT-1yT8AAAA
Контактная информация		8-965-897-70-51	8-924-034-83-44	Без звонков

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 сопоставимого, 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 которую 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 отягощении 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 вносятся 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 широко 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.		109,09	120,97	190,99
Корректировка на торг		-5,30%	-5,30%	-5,30%
Корректировка, руб.		-5,78	-6,41	-10,12
Скорректированная цена, руб.		103	115	181
Права собственности на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		103	115	181
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		103,31	114,56	180,87
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		103,31	114,56	180,87
Состояние (условия) рынка	2025, декабрь	2025, декабрь	2025, декабрь	2025, декабрь
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		103,31	114,56	180,87
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с.	Красноярский край, Большемуртинско-Сухобузимский округ, с. Миндерла, Молодёжная ул., 25	Красноярский край, Большемуртинско-Сухобузимский округ, с. Миндерла, Западная ул., 7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район,



	Миндерла, ул. Гагарина, 33			с.Миндерла, ул. Солнечная,2А
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		103,31	114,56	180,87
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код-2.2)
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		103,31	114,56	180,87
Площадь, кв.м	Коммуникации рядом, возможно ТУ	Коммуникации рядом, возможно ТУ	Коммуникации рядом, возможно ТУ	Коммуникации рядом, возможно ТУ
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.		103,31	114,56	180,87
Общая чистая коррекция	1161,00	1100,00	1240,00	1309,00
Общая чистая коррекция, в % от цены предложения к продаже		-0,68%	0,84%	1,54%
Общая валовая коррекция		-0,70	0,96	2,79
Общая валовая коррекция, в % от цены предложения к продаже		102,61	115,52	183,66
Величина обратная величине общей валовой коррекции		-0,70	0,96	2,79
Показатель		-0,64%	0,79%	1,46%
Скорректированная цена продажи, руб.		0,70	0,96	2,79
Весовой коэффициент		0,64%	0,79%	1,46%
Сумма весовых коэффициентов		1,0000		
Промежуточный результат		34,31	38,57	60,91
Сумма промежуточных результатов		133,80		
Средняя стоимость земельного участка в собственности за 1 кв.м, руб.	133,80			
Площадь, кв.м	1 161,00			
Стоимость земельного участка, округлено, руб.	155 000			



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 различие 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 различие 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

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	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 радиодиффузии, 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 особо 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, туликов; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми 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	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
Объект-аналог				
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50*
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10

areall.ru 11

Совет экспертов
Рынка недвижимости

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК
Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.20

ВРИ 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	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог				
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	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
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	0,91	0,95	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения	0,90	0,94	0,99	1,00

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

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
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	0,93	0,96	1,00	1,01
наличие очистных сооружений	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	I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,04
II	II	0,80	1,00	1,11	1,31	1,60
III	III	0,72	0,90	1,00	1,18	1,47
IV	IV	0,61	0,76	0,85	1,00	1,24
V	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:

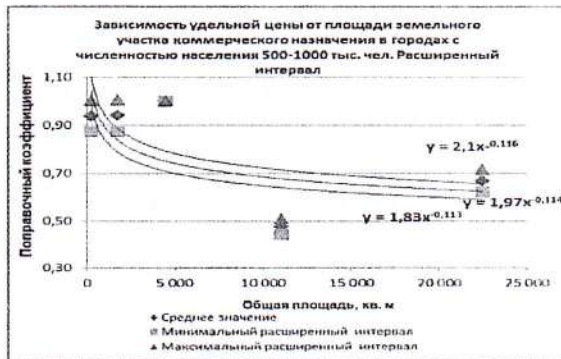


Рис. 42

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

Корректировка на торг. При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках аренды на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке по объекту недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения. При проведении опроса сотрудников агентств недвижимости, риэлторы отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость какие-либо скидки на торг нехарактерны для рынка. По-видимому, такая практика объясняется тем, что отказ какому-либо клиенту, с лихвой компенсируется ростом цен за период поиска нового потенциального клиента. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат. По данным агентств недвижимости г. Красноярска разница в ценах продаж и предложений составляет 3-30 %. Для расчетов была принята средняя граница активного рынка из представленного диапазона и корректировка составила -5,3%. Корректировка применяется, согласно справочнику Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости 2019 год (Земельные участки часть 2), в размере -5,3%.

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: 155 000 руб.



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 1161,0 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33	-	155 000	-	155 000	155 000
	ИТОГО:				155 000	155 000

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.

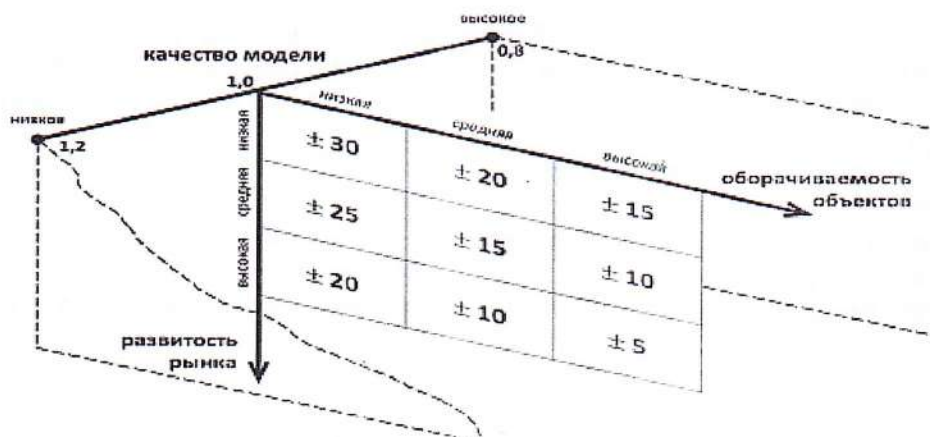


Рисунок 1 - 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости

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 экспертно 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, расположен в близ 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 $\pm \sim 10\%$.

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано 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	140 000
Верхняя граница диапазона стоимости, C_{\max} , руб	171 000



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, общей площадью 1161,0 кв. м., расположенного по адресу: **Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Миндерла, ул. Гагарина, 33**, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 18 декабря 2025 г. (НДС не облагается) составляет:

155 000 рублей (Сто 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, вноса 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 экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям Российского общества оценщиков.

Оценщик

_____ / Попов Т.В./
_____ /Фокин А.Ф./
М.П.

Генеральный директор
ООО «КрасОценка»

Дата составления отчета: 18 декабря 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 ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета.

Дата составления отчета: 18 декабря 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 №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», 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
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721.к отчету об оценке (ФСО № 3)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327;
- Социально-экономическое развитие Красноярского края в январе-мае 2008г. Доклад № 1-1. Подг. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ (КРАСНОЯРСКСТАТ), июнь, 2008г.
- Башкатов В.С., Башкатов В.В., Горячкин 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, Эдред, 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., Бугулов Э.Р. «Экономика недвижимости». Учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 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., Шенна 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



16. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
(Предоставленные заказчиком)







Приложение № 1 - ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_7731455935

Яндекс Банк-Оценщик Оценка имущества Отчёты | Конструкт... Главная

Для бизнеса - Карьера в Avito - Помощь - Каталоги - Помогаю

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 11 сот. (ИЖС)

120 000 ₽

10 500 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 932 507-58-83

Написать объявлению

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Алена Ерофеева
Частное лицо
На Avito с 2018 года
Земленад: 164 000 ₽



5 объявлений пользователя



Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

8 932 507-58-83

Написать сообщение

Расположение

Красноярский край, Большемурутинско-Сухобужимский округ, с. Миндерла, Молодёжная ул., 25

Скрыть карту



Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Алена Ерофеева
Частное лицо
На Авито с 2018 года
Звонок: -154 руб. СС



Б объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продам 11 соток земли в с.Миндерла.Собственник

№ 7731455935 - 7 декабря 11:34 - 204 просмотра (-1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7731455935?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OilwN0EyZUNiaHo4VHdSV0R6lJt9AdeYsD8AAAA



www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_124_sot_jzhs_7684530800

Яндекс Банк-Оценщик Оценка имущества Отчёты | Конструкт... Главная

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги #ЯПомогаю Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 12,4 сот. (ИЖС)

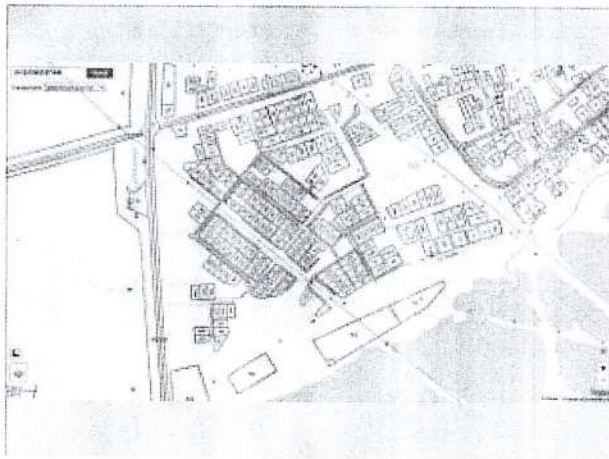
150 000 ₽

12 097 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 924 034-83-44

Полная

Частное лицо

На Avito с 2011 года

Документы проверены

Выходной: +4-12 ил. 00:

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12,4 сот.

Расстояние до центра города: 20 км



www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_124_sot._izhs_7684530800

Яндекс Банк-Оценщик Оценка имущества Отчёты | Конструкт... Главная

150 000 ₽

12 097 ₽ за сотку

Об участке

Площадь: 12,4 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

8 924 034-83-44

Расположение

Красноярский край, Большемуртинско-Сухобузимский округ, с. Миндерла, Западная ул., 7

Скрыть карту



Галина

Частное лицо
На Avito с 2011 года



Документы проверены

Эквивалент: 442 кг CO₂

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продам земельный участок в с. Миндерла (в 35 км от города Красноярск) Недалеко от участка есть центральная колонка с холодной водой (50-100м)

Рядом с поселком есть два водоема

В селе есть все необходимое (магазины, ПВЗ, школа, детский сад)

№ 7684530800 4 октября в 18:04 14 просмотров (1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_124_sot._izhs_7684530800?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA



www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_izhs_2519303253

Яндекс Банк-Оценщик Оценка имущества Отчёты | Конструкт... Главная

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталог Помощь

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

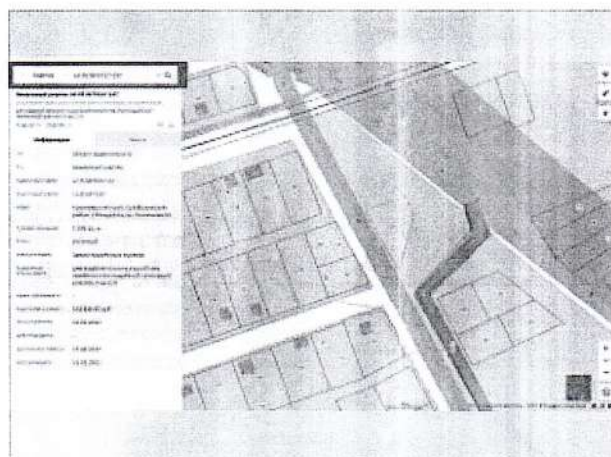
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 13,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 13,5 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

250 000 ₽

18 919 ₽ за сотку

8 024 034-82-67

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Заглянуть можно посмотреть?

Николай

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_izhs_2519303253

Яндекс Банк-Оценщик Оценка имущества Отчёты | Конструкт... Главная



250 000 Р

18 518 Р за сотку

Об участке

Площадь: 13,5 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

8 924 034-82-67

Написать сообщение

Отправить в чат прямо здесь

Расположение

Красноярский край, Сухобузимский р-н, Миндерлинский сельсовет, с. Миндерла, Солнечная ул., 2А

Скрыть карту



Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Николай

Частное лицо

На Avito с 2013 года

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продать участок в с. Миндерла ул.солнечная 2а. кадастровый номер 24:35:0470167:187. Сухобузимского района. отдаленность от города 50 км, участок ровный, за ним соседи и вся улица в принципе застроена. В поселке имеется множество магазинов, аптек, авто.агас, детский сад, школа и тд...

№ 2519303253 21 ноября 13:04 799 просмотров (+6 сегодня)

Пожалуйста

https://www.avito.ru/suhobuzimskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_izhs_2519303253?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJZOWt4R3FuTnIOSm5Ldnpnljt9_w3iOj8AAAA



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Попов Тимур Валерьевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-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 Тимур 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	№ <u>007702-1</u>	от <u>29.03.2018 г.</u>
Оценка движимого имущества	№ <u>010760-2</u>	от <u>17.04.2018 г.</u>
Оценка бизнеса	№ <u>нет</u>	от <u>нет г.</u>

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, http://www.euro-ins.ru
 Складской ул. д. 500, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9, тел./факс: +7 (4812) 69-37-00
 Москва, 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, этаж 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 926-62-77/61, 926-61-63/65

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
КРК01ПОЛ/25/ГО-ОЦ№3176755

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Ериковой Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-2807/2025 от 28.07.2025 г., с одной стороны, и ООО «КрасОценка» (далее – Страхователь), в лице Генерального директора Фокина Антона Александровича, действующего на основании Устава, 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» №118 от «26» августа 2025 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 КРК01ПОЛ/25/ГО-ОЦ№3176755 от 28.07.2025 г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкеты на страхование от 28.07.2025 г., заключили настоящий Полис страхования в установленном порядке:

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 (бездействиями) 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 одновременно на расчетный счет Страховщика в срок до 25.08.2025 г.
Срок страхования	12 мес. с «26» августа 2025 года по «25» августа 2026 года
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 28.07.2025 г.; - Договор страхования КРК01ПОЛ/25/ГО-ОЦ№3176755 от 28.07.2025 г.
Страховщик	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 ИНН 7714312079, КПП 246643001, ОГРН: 1037714037426
Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «КрасОценка» Юридический адрес: 660003, г. Красноярск, ул. Щорса, д.31, пом. 126 Почтовый адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 93, оф. 500 ИНН: 2461222591, КПП: 246101001, ОГРН: 1132468036689 Тел. +7 (391) 2-935-395
Дата выдачи полиса	«28» июля 2025 г.

Подписавши настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 102-ФЗ «О персональных данных» М.152-ФЗ) на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им лицами путем передачи, указания и в установленном Полисе (Договоре) страхования, установленных способов, и т.д. включение персональных данных в информационную базу Страховщика и/или формирование и посылка страховых приложений, а также предоставление Страховщиком приема информации от Страхователя в информационную базу Страховщика и/или формирование и посылка страховых приложений СМС-сообщения, электронной почты и иных доступных способов. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

Страхователь и Страховщик несут ответственность за достоверность сведений, содержащихся в Заявлении-Анкете на страхование и Заявлении-Анкетном полисе (авто-инкл) и/или прилагаемых к ним документах.

СТРАХОВЩИК:
 «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
 Директор Красноярского филиала
 ООО РСО «ЕВРОИНС»
 И.А. Ерикова
 по Доверенности №01-2807/2025 от 28.07.2025 г.
 М.П. [подпись]

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Генеральный директор ООО «КрасОценка»
 А.Ф. Фокин
 М.П. [подпись]

2127496

**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

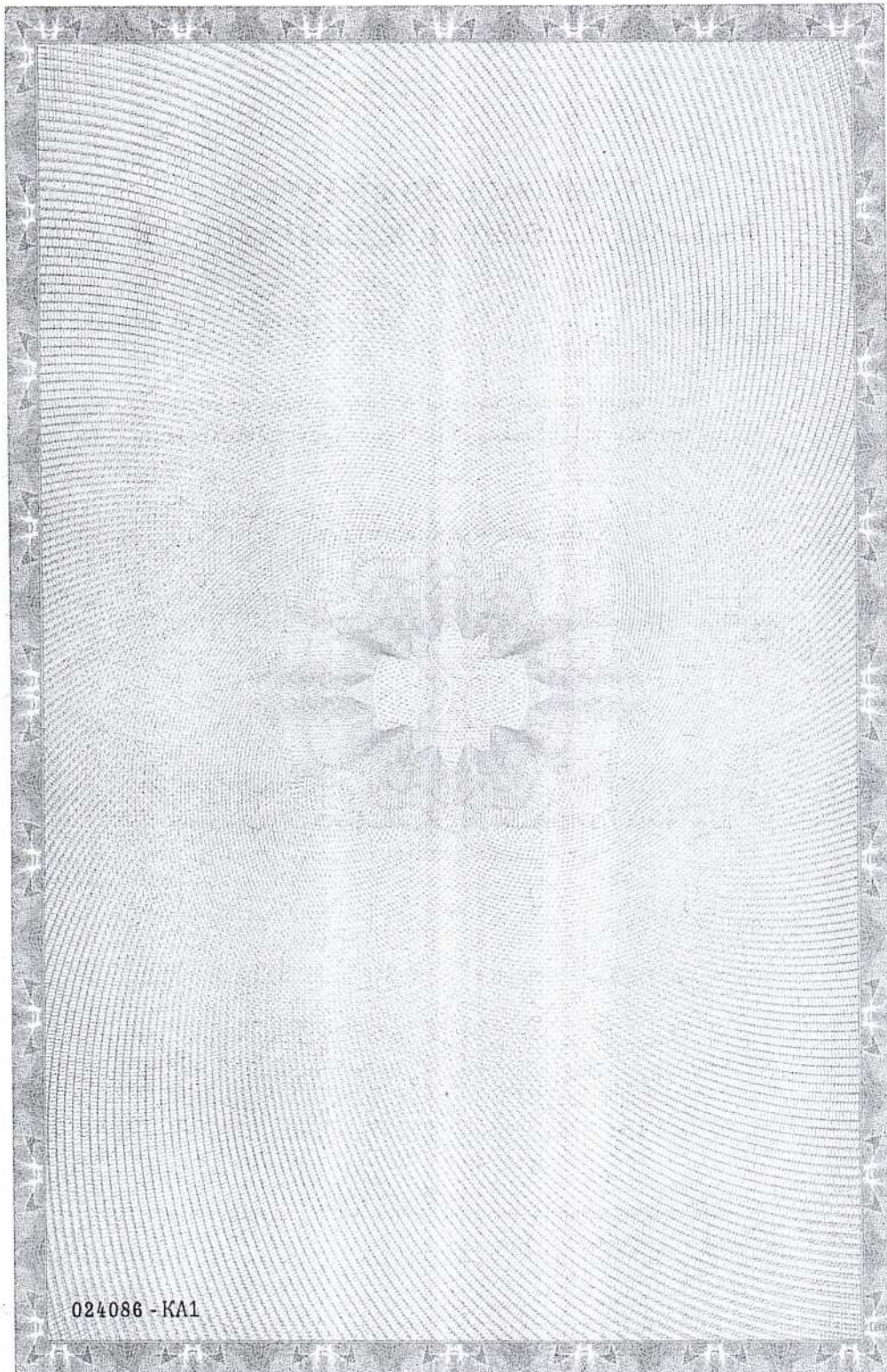
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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.



Приложение № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

г. Красноярск

Договор
купли-продажи земельного участка

«13» июня 2013 г.

Земляная Людмила Эдуардовна, 22.09.1976 года рождения, место рождения: село Монастырка Кийминского р-на Тургайской области, пол – женский, имеющая паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 07 номер 517503, выданный отделением УФМС России по Красноярскому краю в г. Енисейске и Енисейском р-не 11 июля 2008 года, код подразделения 240-026, проживающая по адресу: Красноярский край, Енисейский район, село Потапово, ул.Таежная, дом 2, именуемая в дальнейшем «Продавец», в лице представителя по доверенности Аксаментова Сергея Сергеевича, 03 мая 1981 года рождения, место рождения: гор.Канск Красноярского края, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 0404 669139, выданный 09 июля 2004 года Управлением внутренних дел Советского района города Красноярска, код подразделения 242-003, проживающий по адресу: город Красноярск, улица 9 мая, дом 38, квартира 209, действующего на основании доверенности от 13 июня 2013 года удостоверенной Невольских Надеждой Федоровной, секретарем администрации Потаповского сельского Совета Енисейского района, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны; и Зыкова Светлана Викторовна, 31.10.1965 года рождения, место рождения гор.Красноярск, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 0411 059301, выданный ТП в мкр Взлетка отдела УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не гор.Красноярске, дата выдачи 03.12.2010, код подразделения 240-005, зарегистрирована по адресу: Россия, Красноярский край, гор. Красноярск, ул. Аэровокзальная, дом 8 Б, квартира 31, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего Договора (далее по тексту - "Земельный участок"), в сроки, предусмотренные в Договоре, а Покупатель обязуется принять Земельный участок и уплатить за него цену, предусмотренную в Договоре.

1.2. По настоящему Договору передается следующий Земельный участок:
- местонахождение участка: Россия, Красноярский край, Сухобузимский район; с.Миндерла, ул.Гагарина, участок №33;
- общая площадь Земельного участка: 1161 квадратных метров;
- кадастровый номер Земельного участка: 24:35:0040107:449;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома.
Кадастровая выписка из Государственного кадастра недвижимости прилагается к настоящему Договору.

1.3. Право собственности на Земельный участок у Продавца возникло на основании Постановления администрации Сухобузимского района Красноярского края от 28.05.2013 г. №392-п.

1.4. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Подготовить Земельный участок для передачи Покупателю, а также необходимые документы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Передать Покупателю Земельный участок в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Принять Земельный участок от Продавца по акту приема-передачи.

2.2.2. Уплатить цену Земельного участка в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.2.3. Предоставить документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

3. ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Земельного участка составляет 100000 (сто тысяч) рублей.

3.1.1. В течение 1 дня с момента вступления настоящего договора в силу передать Покупателю денежную сумму в размере 10000 (десять тысяч) рублей в соответствии с п. 5.2 настоящего договора.

4. Сроки реализации намерений Сторон

- 4.1. Настоящий договор является предварительным и содержит основные условия договора купли-продажи недвижимости (основного договора), который будет заключен в последующем.
- 4.2. Стороны обязуются заключить основной договор не позднее "7" июля 2013 г. До указанной даты Покупатель обязуется не совершать с другими партнерами сделок в отношении указанной в п. 1.1 настоящего договора недвижимости.
- 4.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
- 4.4. При заключении основного договора по вине какой-либо из Сторон позднее срока, указанного в п. 4.2 настоящего договора, с виновной Стороны взыскиваются пени в размере 2% от стоимости недвижимости за каждый день просрочки. Под виной Покупателя понимается отказ или уклонение от совершения и оформления сделки купли-продажи недвижимости, а также отказ от выполнения других, согласованных Сторонами условий и форм расчетов по настоящему договору. Под виной Продавца понимается отказ или уклонение от совершения и оформления сделки купли-продажи недвижимости, а также нарушение п. 3.1 настоящего договора.

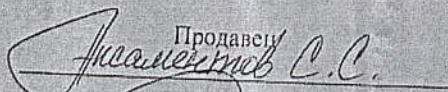
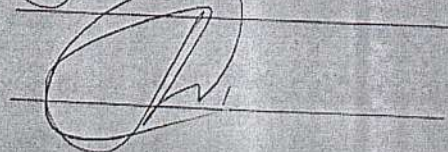
5. Особые условия

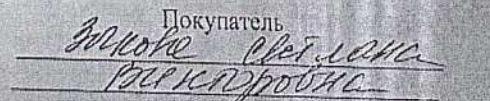
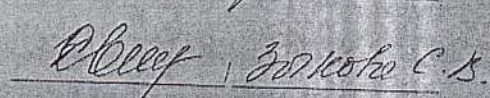
- 5.1. Обеспечением исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему договору является задаток, предусмотренный ст. ст. 380 и 381 Гражданского кодекса РФ.
- 5.2. Задатком признается денежная сумма, указанная в подп. 3.2.1 настоящего договора и перечисляемая Покупателем в доказательство заключения настоящего договора и в обеспечение его исполнения.
- 5.3. Если основной договор не будет заключен по вине Покупателя, задаток Продавцом не возвращается.
- 5.4. Если основной договор не будет заключен по вине Продавца, он должен будет вернуть Покупателю внесенный задаток в двойном размере.
- 5.6. Право собственности на недвижимость перейдет к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

6. Заключительные положения

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.
- 6.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 6.3. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Реквизиты Сторон

Продавец



Покупатель



Передать Покупателю...
удет заключен в последующем...
позднее 17-го июля 2013 г. До указания...
сделок в отношении указанной в п. 1.1...
должна возместить другой...
Сторон позднее срока...
в размере 2% от...
между отказ от...
орону...
сделки

3.2. Расчет произведен полностью до подписания настоящего договора путем уплаты цены земельного участка Покупателем наличными денежными средствами Продавцу.

4. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.1. Настоящий договор является также актом приемки-передачи имущества, указанного в п. 1.2 настоящего договора, и подтверждает факт перехода имущества от Земляной Людмилы Эдуардовны к Зыковой Светлане Викторовне.
4.2. Переход права собственности на Земельный участок подлежит государственной регистрации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае уклонения Покупателя от оплаты цены договора, Продавец имеет право подачи заявления о возврате документов без проведения государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.
5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.
6.2. Неурегулированные в процессе переговоров споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.
7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.
7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: ЗЕМЛЯНАЯ ЛЮДМИЛА ЭДУАРДОВНА, 22.09.1976 года рождения, место рождения: село Монастырка Кийминского р-на Тургайской области, пол – женский, имеющая паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 07 номер 517505, выданный отделением УФМС России по Красноярскому краю в г. Енисейске и Енисейском р-не 11 июля 2008 года, код подразделения 240-026, проживающая по адресу: Красноярский край, Енисейский район, село Потапово, ул.Таежная, дом 2, именуемая в дальнейшем «Продавец», в лице представителя по доверенности Аксаментова Сергея Сергеевича, 03 мая 1981 года рождения, место рождения: гор.Канск Красноярского края, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 0404 669139, выданный 09 июля 2004 года Управлением внутренних дел Советского района города Красноярска, код подразделения 242-003, проживающий по адресу: город Красноярск, улица 9 мая, дом 38, квартира 209, действующего на основании доверенности от 13 июня 2013 года удостоверенной Невольских Надеждой Федоровной, секретарем администрации Потаповского сельского Совета Енисейского района.

Аксаментов Сергей Сергеевич

Покупатель: ЗЫКОВА СВЕТЛАНА ВИКТОРОВНА, 31.10.1965 года рождения, место рождения гор.Красноярск, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 0411 059301, выданный ТП в мкр Взлетка отдела УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не гор.Красноярске, дата выдачи 03.12.2010, код подразделения 240-005, зарегистрирована по адресу: Россия, Красноярский край, гор.Красноярск, ул.Азуровская, дом 8 Б, квартира 31

Светлана Викторовна

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР
ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ
НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ
ПРИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
Дата регистрации: 18 июля 2013 года
НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ: 24-01/468/2013-001
РЕГИСТРАТОР: [подпись]



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю»
 Филиал в городе Красноярск, ул. Сухомлинского, 33

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 19.11.2020, поступившего на рассмотрение 19.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-40514869			
Кадастровый номер:	24:35:0040107:449		
Номер кадастрового квартала:	24:35:0040107		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: ул. Гагарина, 33, г. Минусинск, Сухомлинского района, Красноярского края.		
Площадь, м2:	1161 - 7,24		
Кадастровая стоимость, руб.:	133491,78		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности _____

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕТЛАНЕ СЕРГЕЕВНЕ ЗЫКОВОЙ
 Сертификат: 673169247045106411011168710397781802
 Владелец: Регистратор
 Действителен с 04.02.2020 по 04.03.2023

инициалы, фамилия _____

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
19 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-40514869			
Кадастровый номер:	24:35:0040107:449		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказников, дендропарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расширении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка; 4.1 - Сведения о частях земельного участка; 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получитель выписки:	Зыкова Светлана Викторовна		

полное наименование должности _____

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕТЛАНЕ СЕРГЕЕВНЕ ЗЫКОВОЙ
 Сертификат: 673169247045106411011168710397781802
 Владелец: Регистратор
 Действителен с 04.02.2020 по 04.03.2023

инициалы, фамилия _____



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
на объект недвижимости

Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 7		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
19 ноября 2020г. № КУИИ-002/2020-0514869							
Кадастровый номер:				24:35:0040107-119			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зайцова Светлана Викторовна				
2	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24-23-01/100/2013-2/11 18.07.2013 00:00:00				
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано					
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано					
5	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют					
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют					
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют					
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют					
9	Правоприращания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют					

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТОМ УЧЕТЧИКА № 01

полное наименование должности: _____

Инициалы, фамилия _____

Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости:
Выписка № 002/2020-0514869
Датирование: 04.05.2020 04:05:2021

Земельный участок
на объект недвижимости

Лист 4

Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 7		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
19 ноября 2020г. № КУИИ-002/2020-0514869							
Кадастровый номер:				24:35:0040107-119			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права, без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют					
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, изъятия, сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют					

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТОМ УЧЕТЧИКА № 01

полное наименование должности: _____

Инициалы, фамилия _____

Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости:
Выписка № 002/2020-0514869
Датирование: 04.05.2020 04:05:2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Раздел 3.1 Лист 5

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3.1
19 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-40514869
Кадастровый номер: 24-35-0040107-449

Всего листов раздела 3.1.1
Всего разделов 5
Всего листов выписки 7

План (вертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:500

Условные обозначения:

документ подписан	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	Инициалы, фамилия

Серия выдана: 673100747045 (МФ) от 16.07.2016 16:57:018655
Выдан: Регистратор
Документ №: 604.02.2020 по ИД № 2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Раздел 3.1 Лист 6

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3.1
19 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-40514869
Кадастровый номер: 24-35-0040107-449

Всего листов раздела 3.1.1
Всего разделов 5
Всего листов выписки 7

Описание местоположения границ земельного участка

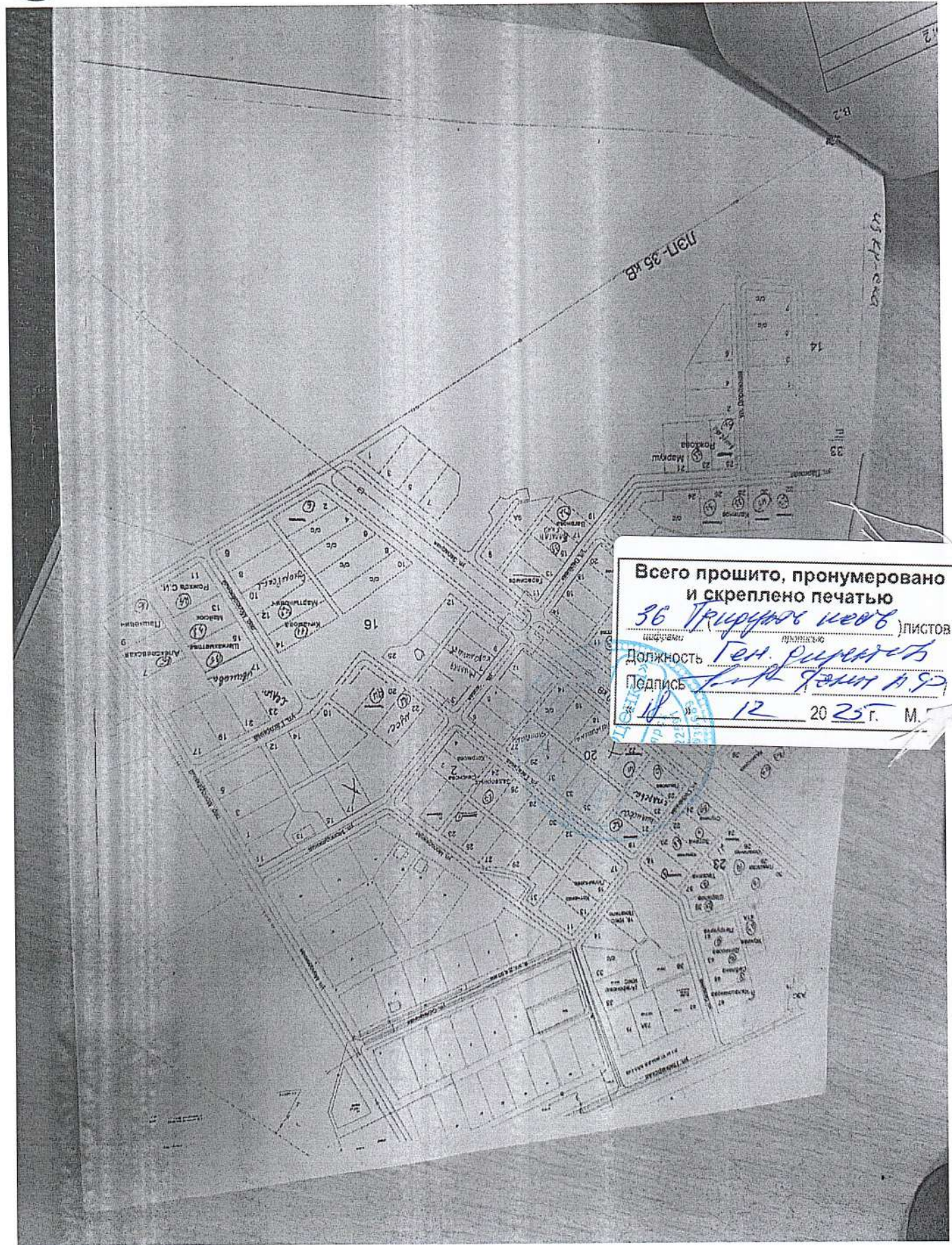
№ п/п	Планы смежных земельных участков	Ориентированный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание абсцисс точки участка	Кадастровый номер смежного участка	Ссылка на адресную привязку смежного земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1, 1.1.2	38°50,7'	43,49		24-35-0040107-448	адрес отсутствует
2	1.1.2, 1.1.3	128°56,6'	26,74		24-35-0040107-444 (Л)	адрес отсутствует
3	1.1.3, 1.1.4	218°48,7'	43,22		24-35-0040107-445	адрес отсутствует
4	1.1.4, 1.1.1	308°19,5'	26,77		адрес отсутствует	адрес отсутствует

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Серия выдана: 673100747045 (МФ) от 16.07.2016 16:57:018655
Выдан: Регистратор
Документ №: 604.02.2020 по ИД № 2021



Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
36 Тридцать шесть) листов
Должность *Ген. директор*
Подпись *А.И. Яковлев*
12 20 *25* г. М.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 (полномочное подразделение учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.11.2012 № 24-12-145531

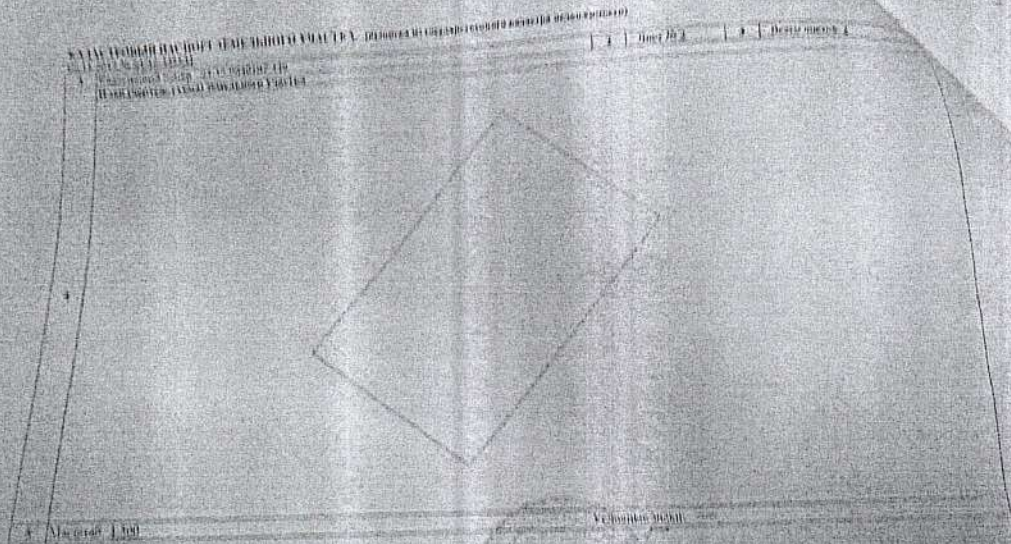
№ 1

3	Кадастровый номер	24-15-0040107-449	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
4	Общие сведения							
5	Предшлющие номера							
6	Местоположение: ул. Гагарина, 33, с. Минцера, Сухобузимского района, Краснодарского края	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.11.2012						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.3	весь							
9	Разрешение использования: Для индивидуального жилищного строительства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 1161 +/- 24 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 133491.78	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 114.98	14	Система координат: 167	
15	Сведения о травах:							
16	Особые отметки: Паспорт изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:	18.1	Номера образованных участков: 24-15-0040107-449					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____					

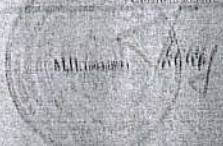
Ведущий инженер Межрайонного отдела № 1
(подпись и печать)



Г. В. Ткаченко
(подпись и печать)



Ведущий инженер Межрайонного отдела № 1
(подпись и печать)



Г. В. Ткаченко
(подпись и печать)