

ОЦЕНЩИК ОСОКИН АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ

ОТЧЕТ об оценке № 14323

Наименование объекта: Земельный участок площадью 1300 кв.м.

Адреса объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351

Дата проведения оценки: 05.07.2023 года

Дата определения стоимости объекта оценки: 05.07.2023 года

Срок проведения оценки: 05.07.2023 года – 05.07.2023 года

Заказчик: Бровкин Игорь Сергеевич

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Осокин Алексей Михайлович

Город Городец, Нижегородской области

2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОТЧЕТ об оценке № 14323	1
1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Сертификат качества оценки.....	8
1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	8
1.4. Термины и определения	9
1.5. Процесс оценки	11
1.6. Законы, Стандарты, нормативные акты, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки	11
1.7. Требования к проведению оценки.....	13
1.8. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих.....	15
количественные и качественные характеристики объектов оценки	15
2. Описание объекта оценки	15
2.1. Анализ месторасположения объекта оценки.....	15
2.2.Описание объекта оценки	17
3. Анализ рынка недвижимости	20
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	20
3.2. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	21
3.3. Анализ рынка земли Нижегородской области.....	26
3.4. Анализ рынка земли Городецкого муниципального округа Нижегородской области.....	29
3.5.Инвестиционная привлекательность земельного рынка г. Городца и Городецкого муниципального округа (земельные участки под ИЖС и ЛПХ)	30
3.6. Инвестиционная привлекательность района месторасположения объекта оценки (Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский сельсовет, д. Ложкино).....	31
3.7. Анализ ликвидности Объекта оценки.....	31
5. Основные подходы и методы оценки	33
5.1. Основные подходы и методы определения рыночной стоимости земельного участка	33
5.2. Обоснование выбора (отказа от использования) подходов оценки.....	37
6. Оценка стоимости земельного участка сравнительным подходом	39
7. Согласование результатов оценки и определение начальной величины арендной платы	50
8. Список литературы и источников информации	52
9. Приложения	53

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ОСОКИН АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ

ИНН 524801097559, является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), дата включения в реестр: 10.01.2008г., реестровый номер 1532, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» номер 027368-1, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 03.08.2021г. по 03.08.2024г. Гражданская ответственность оценщика зарегистрирована в Страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах». Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-542-001573/23 от 09.01.2023г., выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах». Страховая сумма 10000000 (Десять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 21 января 2023г. по 20 января 2024г.

Бровкину И.С.

Уважаемый Игорь Сергеевич!

В соответствии с Договором оказания услуг по определению рыночной стоимости земельного участка от 05.07.2023г., Частнопрактикующий оценщик Осокин А.М. произвел оценку рыночной стоимости земельного участка, из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства, с кадастровым номером 52:15:0110123:51, площадью 1300 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351.

Оценочное заключение произведено на основании проведения оценки индивидуальной рыночной стоимости земельного участка, выполненной по состоянию на «05» июля 2023 года.

Характеристика оцениваемого объекта, расчет рыночной стоимости, анализ регионального рынка недвижимости приведены в полном отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

По состоянию на 05 июля 2023г. итоговая рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:15:0110123:51 по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351 составляет округленно 729 000 (Семьсот двадцать девять тысяч) рублей.

Стоимость ½ доли в праве на земельный участок, принадлежащей Бровкину Игорю Сергеевичу на момент оценки составляет 364500 (Триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот) руб.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С Уважением,

Оценщик

А.М.Осокин

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

Объект оценки – единый земельный участок. На участке имеются строения: дачный домик и незавершенное строительство строения жилого дома. Данные строения не зарегистрированы в надлежащем законом порядке, в отношении них отсутствует техническая документация, площадь данных строений неизвестна. В силу вышеуказанных обстоятельств, строения, расположенные на оцениваемом земельном участке, не являются предметом настоящей оценки.

Наименование объекта права – земельный участок.

Кадастровый номер: 52:15:0110123:51

Категория земель участка – земли населенных пунктов.

Назначение (разрешенное использование) участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

Месторасположение: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351.

Сведения о правах:

- вид права – общая долевая собственность;
- правообладатель - Бровкин Игорь Сергеевич, доля в праве $\frac{1}{2}$, второй правообладатель оценщику не известен;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: поскольку объект оценки является единым земельным участком, какие либо дополнительные права, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, отсутствуют.

Зарегистрированные ограничения (обременения) прав:

- правопритязания – не заявлены (по заявлению представителя Заказчика);
- заявленные в судебном порядке права требования – не заявлены (по заявлению представителя Заказчика);
- прочие ограничения и обременения: отсутствуют (в соответствии с правоустанавливающими документами).

Дата осмотра: 05.07.2023г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Результаты расчетов	
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	729 000 (Семьсот двадцать девять тысяч) рублей
Рыночная стоимость, руб.	729 000 (Семьсот двадцать девять тысяч) рублей

По состоянию на 05 июля 2023г. итоговая рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:15:0110123:51 по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351 составляет округленно 729 000 (Семьсот двадцать девять тысяч) рублей.

Стоимость $\frac{1}{2}$ доли в праве на земельный участок, принадлежащей Бровкину Игорю Сергеевичу на момент оценки составляет 364500 (Триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот) руб.

Задание на оценку

Объект оценки: единый земельный участок. На участке имеются строения: дачный домик и незавершенное строительство строения жилого дома. Данные строения не зарегистрированы в надлежащем законом порядке, в отношении них отсутствует техническая документация, площадь данных строений неизвестна. В силу вышеуказанных обстоятельств, строения, расположенные на оцениваемом земельном участке, не являются предметом настоящей оценки.

№ п/п	Адрес (месторасположение) объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки
1	Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351	52:15:0110123:51	1300	Свидетельство о государственной регистрации права от 12.05.2015г. Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 11.03.2015г. Выписка из ЕГРН от 01.07.2023г.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): объект оценки является единым земельным участком.

Имущественные права на земельный участок:

- вид права –общая долевая собственность;
- правообладатель - Бровкин Игорь Сергеевич, доля в праве $\frac{1}{2}$, второй правообладатель оценщику не известен;
- сведения об обременении объекта оценки при их наличии: не зарегистрированы.
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: поскольку объект оценки является единым земельным участком, какие либо дополнительные права, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, отсутствуют.

Текущее использование объекта оценки: не используется.

Цель оценки: определение рыночной стоимости земельного участка.

Предполагаемое использование результатов оценки: для процедуры банкротства.

Вид стоимости (способ оценки): рыночная стоимость.

Основания для проведения оценки: Договор оказания услуг по определению рыночной стоимости земельного участка от 05.07.2023г..

Дата оценки: 05 июля 2023г.

Срок проведения оценки: 05 июля 2023г. - 05 июля 2023г.

Дата осмотра: 05 июля 2023г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение ИСПОЛНИТЕЛЯ, в соответствии с действующим законодательством.

Применяемые стандарты и правила оценки:

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО». Стандарт «Оценка недвижимости» Утвержденный Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от « 15 » августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с последующими изменениями и дополнениями.

Обоснование использования тех или иных стандартов оценки:

Федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности Российской Федерации. Стандарт «Оценка недвижимости» НП «СМАО» обязателен к применению для членов НП «СМАО» при оценке недвижимости.

Привлеченные специалисты: Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Пользователь отчета об оценке: Бровкин Игорь Сергеевич

Балансовая стоимость объекта оценки:

№ п/п	Адрес (примерное месторасположение)	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино,	52:15:0110123:51	1300,00	Отсутствует

земельный участок 351			
Объект оценки не имеет специфических элементов, количественные и качественные характеристики которых влияют на результаты оценки.			
Прочие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: нет			
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"		
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют		
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются		
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 3 дней от даты акцептования Задания на оценку		
Специальные допущения / иные существенные допущения	-		
Ограничения оценки	-		
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей банкротства. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей.		
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ		
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей банкротства осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету		
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка:	Представлены в соответствующем разделе Отчета		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей банкротства. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей банкротства в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»		

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике и Исполнителе

Сведения об Оценщике и Исполнителе:

Реквизит	Значение
----------	----------

Отчет 14323 ЗУ Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Частнопрактикующий оценщик Осокин Алексей Михайлович
Место нахождения:	Нижегородская область, Городецкий район, город Заволжье, улица Пономарева, дом 7, офис АН «Малый город».
Почтовый адрес:	Нижегородская область, Городецкий район, город Заволжье, улица Пономарева, дом 7, квартира 65.
Телефон, факс:	(83161) 50-222, 50-666.
Электронная почта:	osokin098@rambler.ru
Сайт в сети Интернет	Отсутствует
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	524801097559
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	304524811100120
Дата присвоения ОГРН	20 апреля 2004 года
Сведения о страховом полисе	Гражданская ответственность оценщика зарегистрирована в Страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах». Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Осокин Алексей Михайлович) № 433-542-001573/23 от 12.01.2023г., выданный организацией: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах». Период страхования с 21.01.2023 по 20.01.2024. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат:	Номер 027368-1 по направлению “Оценка недвижимости”, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 03.08.2021 по 03.08.2024г.
Членство и сведения о саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (СМАОс) Юридический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж Телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70 Дата включения оценщика в реестр оценщиков: 10.01.2008г., реестровый номер 1532.
Сведения об образовании оценщика	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 537433, выдан 21.03.2003 г. Свидетельство о повышении квалификации от 13.03.2006г.выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (МИПК ННГАСУ). Свидетельство о повышении квалификации от 12.02.2009г. выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (МИПК ННГАСУ). Свидетельство о повышении квалификации от 01.12.2011г.выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (МИПК ННГАСУ). Удостоверение о повышении квалификации № 000912 от 28.11.2014г. выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (МИПК ННГАСУ). Стаж оценочной деятельности 20 лет

Сведения о Заказчике отчета:

Совладелец объекта	Бровкин Игорь Сергеевич, дата рождения 26.07.1988г.
Заказчик оценки	Бровкин Игорь Сергеевич, дата рождения 26.07.1988г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения

Совладелец объекта	Бровкин Игорь Сергеевич, дата рождения 26.07.1988г.
	открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.2. Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой мои собственные, непредвзятые и профессиональные анализ, мнения и заключения.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность предоставленной им информации. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на оцениваемый объект, а также аудиторская проверка документации и информации, предоставленной для проведения оценки, не проводилась. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. Владелец прав на земельный участок осуществляет землепользование в соответствии с земельным законодательством.
3. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец прав на земельный участок гарантирует, что земельный участок не ограничен в обороте и не изъят из оборота, не имеет споров по поводу площади и границ земельного участка, использует земельный участок строго по целевому назначению и в соответствии с разрешенным видом использования.
4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
5. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь пользователю получить представление об объекте оценки.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу подготовленного отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов. Ответственность также не возникает и в случае их обнаружения. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данной работы.
8. Оценка объекта оценки проводилась как не обремененного дополнительными обязательствами, например, правом аренды третьих лиц.
9. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
10. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки и для цели, указанной в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта в указанных целях и по состоянию на указанную дату, и также не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете о стоимости.
12. Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
13. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
14. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки недвижимости.
15. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.
16. Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящем отчёте не включает в себя НДС, т.к. соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.
17. Все расчеты проводились с использованием электронных таблиц Excel, и приведены в отчете с учетом округления, поэтому результаты могут отличаться на небольшую величину при проверке этих расчетов на калькуляторе.

1.4. Термины и определения

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, №7 являющимися обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, применяются следующие термины и определения:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (135-ФЗ Статья 5. Объекты оценки).

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости (ФСО №7) - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут так же выступать доли в праве на объект недвижимости.

Цена объекта оценки – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Виды стоимости В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке:

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Дата оценки - Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на

основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Земельный участок – это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ «земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».

Земельный участок как объект аренды – при аренде сформированный (или который может быть сформирован) земельный участок предоставляется арендатору во временное владение и (или) пользование за плату, предполагая, что земельный участок не потеряет свои натуральные свойства в процессе его использования. Арендодателем может быть собственник и иные лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В соответствии с действующим законодательством таким правом наделены лица, обладающие правом пожизненного наследуемого владения. Для лиц имеющих земельные участки в постоянном (бессрочном) пользовании сдача в аренду возможна только с согласия собственника.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

Рента – это доход с капитала, земельного участка, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности.

Земельная рента – доход, приносимый земельным участком.

Земельный участок, как объект недвижимости – согласно ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Специализированное имущество (Specialised or Special Purpose Property) – «имущество, которое редко, если вообще когда-либо продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами» (МСО 2007, 8-е издание. М.: РОО, 2008. С. 381). Таким образом, объекты, относящиеся к специализированному имуществу, ограничены конкретным видом функционального использования и имеют закрытый, неконкурентный, пассивный или ассиметричный рынок, либо такового не имеющие.

1.5. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

1.6. Законы, Стандарты, нормативные акты, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации",
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);

- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО». Стандарт «Оценка недвижимости» Утвержденный Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года с последующими изменениями и дополнениями.

Обоснование использования тех или иных стандартов оценки:

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI:

ФСО I, раскрывающие структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;

ФСО II, определяющие виды стоимости, их характеристики и области применения.

ФСО III, устанавливающий требования к процессу оценки;

ФСО IV, устанавливающий требования к заданию на оценку объекта оценки.

ФСО V, раскрывающий понятия подходов и методов оценки при осуществлении оценочной деятельности.

ФСО VI, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

Стандарт «Оценка недвижимости» НП «СМАО» обязателен к применению для членов НП «СМАО» при оценке недвижимости и конкретизирует правила оценки недвижимости в рамках данного СРО.

Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

1. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

2. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

4. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

6. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

7. Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

9. Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

10. Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и

проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

11. Понятия "должен", "следует", "может" в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Согласно п.1 Федеральных стандартов оценки ФСО V, При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

В данном отчете определяется Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

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

1.7. Требования к проведению оценки

В данном разделе в соответствии с ФСО IV приведено описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющая понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для

установления стоимости объекта оценки. Процесс оценки включает следующие действия:
1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки;

- цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо);

- указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом;

- вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

- дата оценки;

- специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;

- ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;

- ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- указание на форму составления отчета об оценке

- иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку.

Задание на оценку может включать следующую информацию:

- состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;

- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);

- формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

- указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;

2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1. если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности

компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2. если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

1.8. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих

количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объектов Оценщиками были использованы следующие документы:

1. Задание на оценку;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 12.05.2015г.
3. Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 11.03.2015г. ;
4. Выписка из ЕГРН от 01.07.2023г.
5. Материалы публичной кадастровой карты <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
6. Сведения, необходимые для оценки, предоставленные Заказчиком.

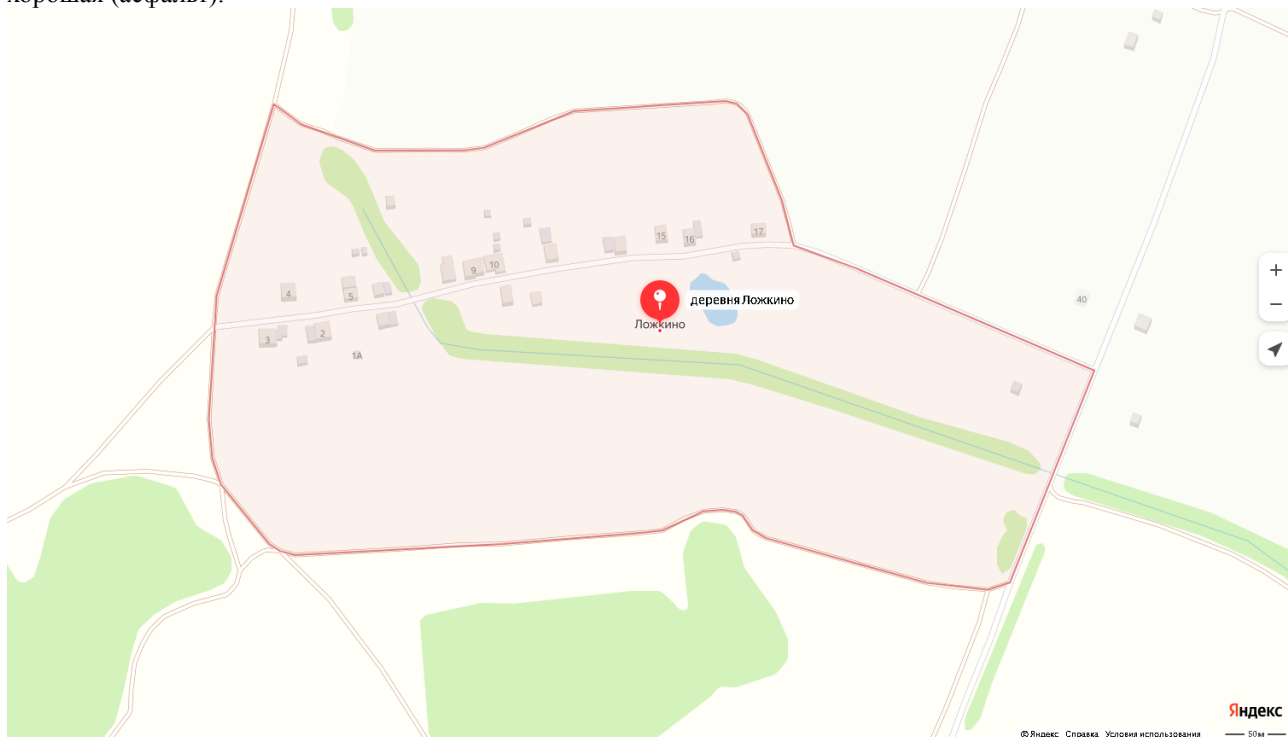
2. Описание объекта оценки

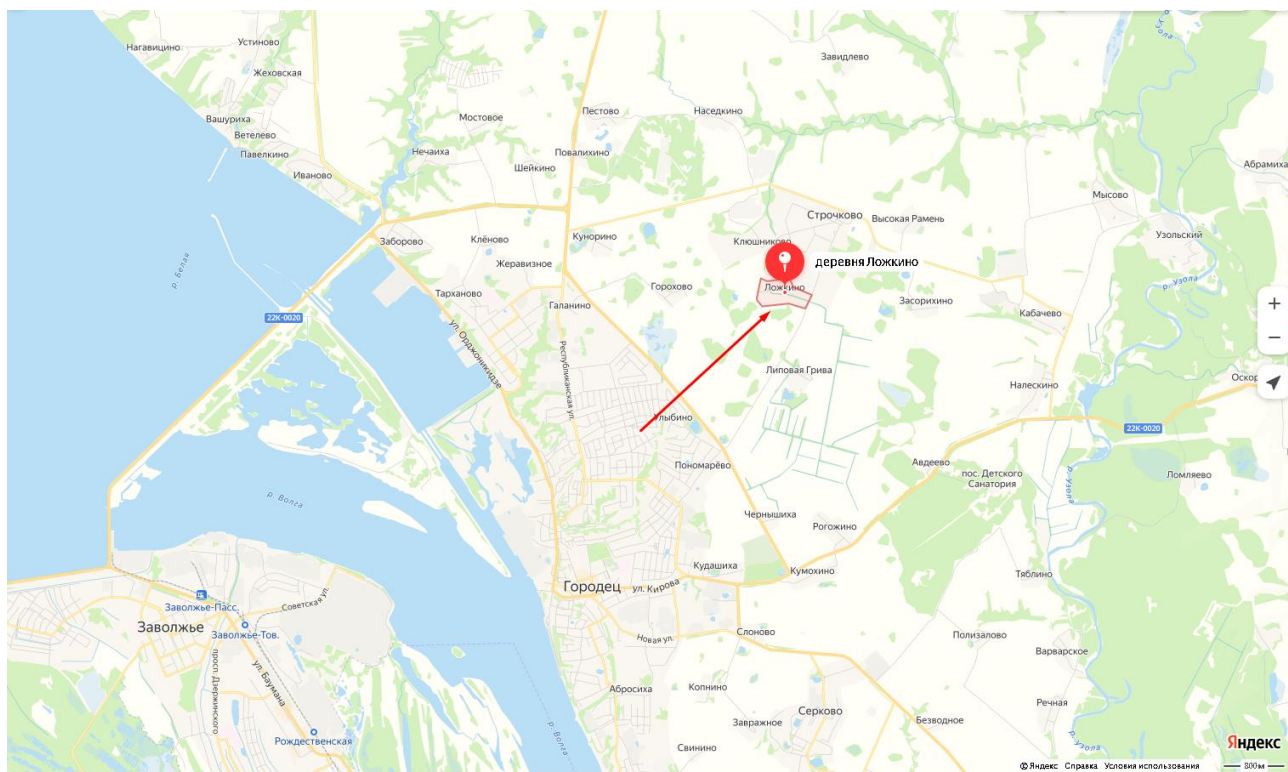
2.1. Анализ месторасположения объекта оценки

Оцениваемый земельный участок расположен в д. Ложкино Кумохинского сельсовета Городецкого муниципального округа Нижегородской области.

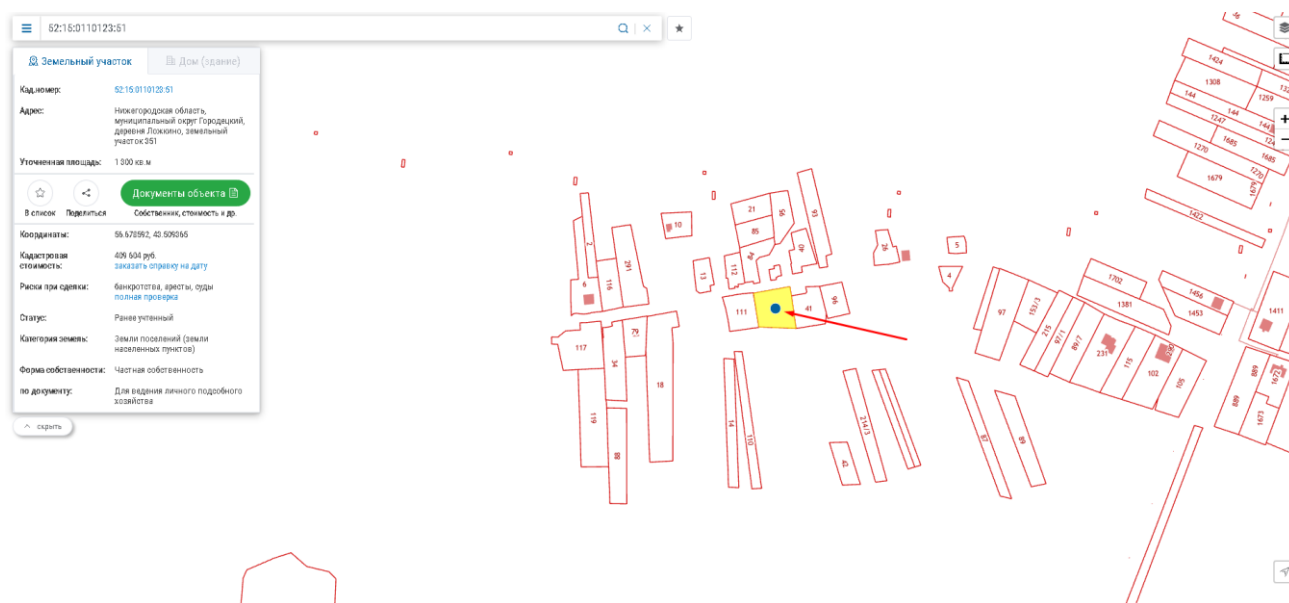
Описание месторасположения объекта оценки:

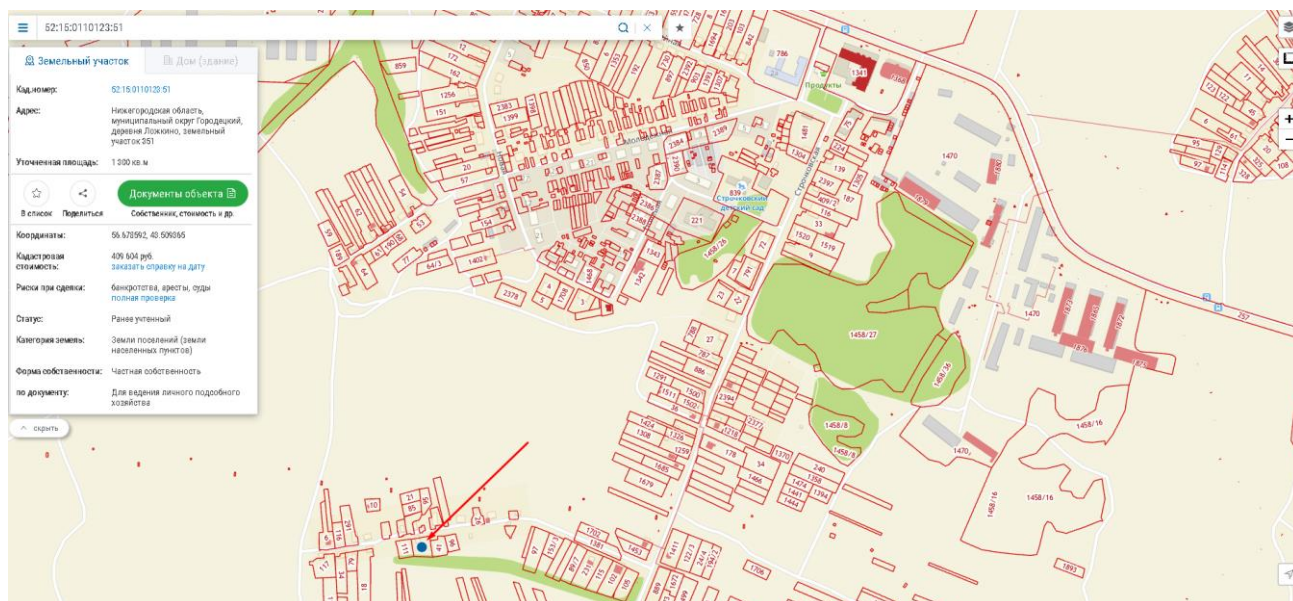
Оцениваемый объект расположен на расстоянии 2 км. от городской объездной дороги, в 3-х км. от черты земель населенных пунктов г. Городца и является пригородом г. Городца. В д. Ложкино можно добраться через крупную деревню Строчково или с городской объездной дороги. Деревня Ложкино небольшая по своим размерам, насчитывает не более 50 жителей и менее 50 домов (с учетом новостроек). Транспортная доступность до деревни хорошая (асфальт).





Местонахождение объекта оценки





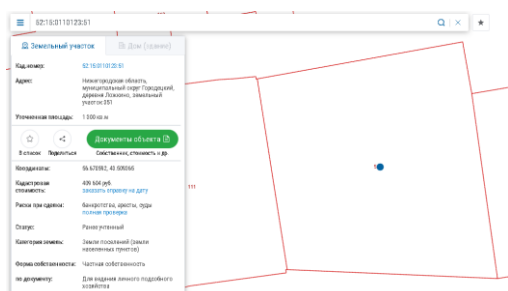
Материалы публичной кадастровой карты <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

2.2. Описание объекта оценки

К оценке представлен земельный участок (категория – земли населенных пунктов) расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351. Описание структуры земельного участка приведено в таблице ниже.

№ п/п	Земельный участок	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351	52:15:0110123:51	1300	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства

Форма участка – почти прямоугольная. Не узкая и не длинная.



Улучшения: На участке имеются строения: дачный домик и незавершенное строительством строение жилого дома. Данные строения не зарегистрированы в надлежащем законом порядке, в отношении них отсутствует техническая документация, площадь данных строений неизвестна. В силу вышеуказанных обстоятельств, строения, расположенные на оцениваемом земельном участке, не являются предметом настоящей оценки.

Наличие коммуникаций: все коммуникации на смежных и близлежащих участках.

Обременение права собственности: не зарегистрированы.

Состояние почвы: В данном районе застройки, основанием фундамента зданий служат супеси, грунтовых вод не обнаружено.

Топография местности: рельеф участка ровный спокойный. Смежные земельные участки имеют аналогичные характеристики.

Близость к природным ландшафтам: Лесной массив 200м. (перелески), Горьковское водохранилище – 2000м.

Фото объекта оценки:

Оцениваемый земельный участок



Незавершенное строительством строение жилого дома, расположенное на оцениваемом земельном участке





Летний домик, расположенный на оцениваемом земельном участке



3. Анализ рынка недвижимости

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследовал рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в соответствии с ФСО №7 раздел V «Анализ рынка» в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
 - б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
 - в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
 - г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
 - д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.
- Объем исследований определялся Оценщиками исходя из принципа достаточности.

3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е.

процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования –для ведения личного подсобного хозяйства.

3.2. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок земельных участков в Городецком районе Нижегородской области.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: [сельского хозяйства](#), [авиастроения](#), [судостроения](#), [электронной и радиоэлектронной промышленности](#), [энергетики](#), [фармацевтической и медицинской промышленности](#) и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>)

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

№		21/20	22/21	1 кв.23/22
		+/- % г/г	млрд. руб. +/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5		-1,0
				+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-апр 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+0,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+7,4
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-4,1
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общего объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,8
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,0
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+12,4
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-3,6
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,8
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+11,9
13.	Международные туристические потоки:			
	- число поездок в Россию иностранных граждан	+11,3	+16,4	+0,1
	- число поездок за границу граждан России	+55,3	+17,1	+32,9

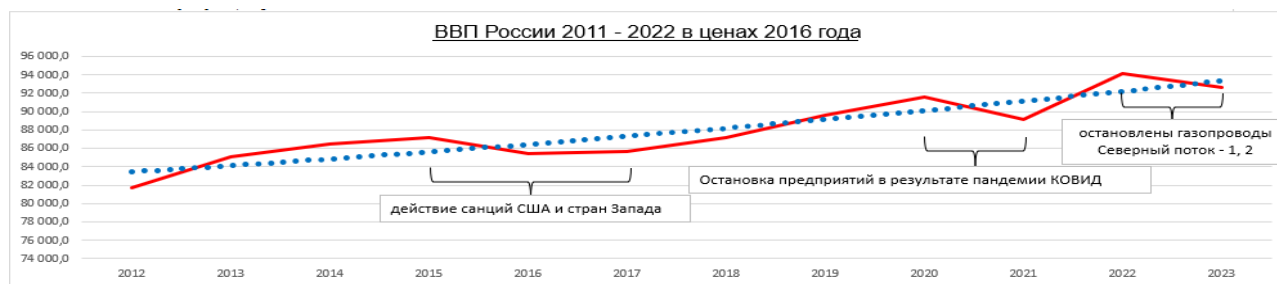
(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+10,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+1,9
15.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
16.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-9,0
	- потребительская		+11,9	+7,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-март 23/22г., %
17.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-22,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-24,0
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,1 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-52,8
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-61,0
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		в 2,6 р
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-21,3
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+58,7
	- одежды		в 3,1 раза
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		-2,6
	- химические производства (около 3,2%)		-58,7
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-50,8
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+71,4
18.	Кредиторская задолженность организаций на конец марта	+3,3	+11,5
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.	+10,0	+10,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 52%)	+18,1	+16,0
	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 26.05.23г.: 586,3 млрд. долл. США	-7,7	-1,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.05.23г.: 12,5 трлн. руб. или 155,0 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	0,0
22.	Государственный внешний долг, на 01.05.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	0,0
	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР)	22/21, %	1 кв. 23/22 млрд. \$ США % г/г
23.	Счет текущих операций, в т.ч.:	в 1,9 раза	18,6
24.	- экспорт товаров	+19,0	100,8
25.	- импорт товаров	-7,8	71,8
26.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	в 3,98 раза	21,4

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальному данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных [федеральных программ](#) развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

[По данным Росреестра](#), за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама,

риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

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

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

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

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

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>.

<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатРиелт](#). Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Проведенный анализ рынка недвижимости и динамики его развития в Городецком районе Нижегородской области показал, что внешнеполитическая ситуация и вызванные ею кризисные явления не отразились на рынке недвижимости Городецкого муниципального округа Нижегородской области, никаких кардинальных тенденций изменения цен в данном сегменте рынка не зафиксировано.

Ценообразующие факторы при продаже земельных участков для ИЖС и ЛПХ

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка земельных участков для ИЖС и ЛПХ: Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав)
- условия финансирования сделки
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки)
- состояние рынка (в том числе время продажи)
- местоположение (удаленность от центра города и инвестиционно значимых объектов)
- наличие коммуникаций и возможность из прокладки
- физические характеристики
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

3.3. Анализ рынка земли Нижегородской области

В Нижегородской области рынок земли не развит. Большинство земель используется либо не по назначению, либо вообще не используется, процесс их перевода из одного назначения в другое не до конца технически отработан, земельные участки не поставлены на кадастровый учет, на участки не оформлены права.

Земля – основное средство производства. В настоящее время земля в значительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность. На сегодня земля является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время.

Принято выделять следующие категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения – земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.
- Земли населенных пунктов – земли городов, рабочих, курортных, дачных поселков и сельских населенных пунктов.
- Земли промышленности, транспорта, связи и иного не сельскохозяйственного назначения – земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них задач.
- Земли особо охраняемых категорий – земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного значения.
- Земли лесного фонда – лесные земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины, прогалины и другие.
- Земли водного фонда – земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.
- Земли запаса – земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду юридическим или физическим лицам.

В реальном хозяйственном обороте находятся земли первых четырех категорий.

Цены предложений на земельные участки довольно значительно варьируются в зависимости от возможного вида использования, местоположения, развитости транспортной и инженерной инфраструктуры. Основной фактор, оказывающий влияние на цену продажи земельных участков, – это возможность и желание владельца использовать участок под конкретное назначение. В зависимости от этого особое значение приобретает физико-географические

характеристики местности (местоположение, геоморфологические, гидрологические и пр. особенности участка), площадь участка и наличие инфраструктуры (подведенные коммуникации, транспортная доступность и пр.). В качественной структуре предложения рынка земельных участков в Городецком районе Нижегородской области присутствуют земельные участки из следующих сегментов рынка:

1. Земельные участки из состава земель населенных пунктов с разрешенным использованием ЛПХ и ИЖС:
 - а) земельные участки в г. Городец (ИЖС);
 - б) земельные участки в г. Заволжье (ИЖС);
 - в) земельные участки в сельских населенных пунктах (ИЖС, ЛПХ, дачное строительство);
2. Земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием под дачное строительство;
3. Земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства;
4. Земельные участки из состава земель населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения объектов нежилого назначения (коммерческая недвижимость);

На этом рынок земельных участков Городецкого муниципального округа практически исчерпывается. Львиная доля рынка земельных участков составляют мелкие земельные участки, расположенные в черте населенных пунктов и за их пределами, с разрешенным использованием – ИЖС, ЛПХ, дачное строительство. Продавцами и покупателями в данном случае выступают физические лица. Основными инвесторами при приобретении земельных участков на территории Нижегородской области и в Городецком районе в частности являются жители г. Нижнего Новгорода, они приобретают для себя, так называемую, загородную недвижимость, расположенную в небольших деревнях и селах, расположенных на удалении до 120 км от г. Нижнего Новгорода. В достаточно крупных населенных пунктах, таких, как Городец, Заволжье, Балахна, Чкаловск и проч., земельные участки приобретаются, в основном, коренными жителями этих городов и используются для постоянного проживания.

Рынок земельных участков с видом разрешенного использования — под размещение коммерческих объектов — практически отсутствует (единичные не регулярные предложения). Как правило, данные участки обеспечены полным набором коммуникаций, таких, как газ, вода, электричество, телефон.

Характерные для рынка предложения к продаже земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Нижегородской области, приведены в таблице ниже.

Цены предложений на земельные участки под размещение объектов универсального административно-бытового назначения варьируются в широком диапазоне от 300 руб./кв.м. до 5000 руб./кв.м. При этом, основная масса диапазона формируют участки из интервала 400 – 1000 руб./кв.м.

Земельные участки, расположенные на красных линиях автомобильных дорог (междугородних и внутригородских) предлагаются к продажам по ценам 100-5000 руб., наиболее распространенный диапазон – 400-1000 руб./кв.м.

Цены предложений на земельные участки индустриального назначения варьируются в широком диапазоне от 30 руб./кв.м. до 3000 руб./кв.м. При этом, более 50% диапазона формируют участки из интервала 300 – 800 руб./кв.м.

На основании проведенного оценщиком исследования и анализа рынка было выявлено следующее:

1. Рынок земли в Нижнем Новгороде и Нижегородской области находится в стадии формирования.
2. Более динамично развивается рынок земли в Нижнем Новгороде, о чем можно судить по количеству выставленных предложений на продажу, например, из общего количества земельных участков (категория «земли населенных пунктов», вид права – собственность), выставленных на продажу, на Нижний Новгород приходится более половины предложений. Рынок земли в Городецком районе только формируется, предложения о продаже земельных участков, предназначенных для размещения индустриальной недвижимости, единичны.
3. Наиболее часто встречаются предложения к продаже земельных участков, имеющих разрешенный вид использования «жилищное строительство», «дачное строительство», под ЛПХ, количество предложений о продаже земель коммерческого назначения – единично.
4. Цены предложений на коммерческие объекты недвижимости формируются не только под влиянием рынка, а так же под влиянием ряда субъективных и объективных причин. Цена предложения не является окончательной, разница между ценами предложений и ценами сделок, по мнению специалистов, работающих в области коммерческой недвижимости, составляет 9-25%. Скидка на уторгование при продаже земельных участков так же может находиться в довольно широком диапазоне и доходить до 15%.
5. Информация об условиях сделок является закрытой, поэтому Оценщик делает допущение, что условия финансирования для всех объектов из приводимой выборки совпадают и являются рыночными.
6. Сроки экспозиции коммерческих объектов на рынке недвижимости зависят от вида использования, локального местоположения, наличия коммуникаций, транспортной доступности. По мнению участников рынка, сроки экспозиции коммерческих объектов на рынке могут составлять от 1 мес. до 18 мес при пассивной продаже и от 1 до 12 мес. При активной продаже.
7. Основными ценообразующими факторами для универсальных административно-бытовых объектов являются:
 - удаленность от общественно-делового центра,
 - локальное расположение – спальный район, район общественно-деловой активности,
 - расположение внутри квартально или на красной линии,
 - удаленность от высокопроездных транспортных магистралей, обеспечивающих удобную транспортную доступность,
 - качество объекта (качество отделки, техническое оснащение, наличие парковки для автомобилей и т.п.).

Ценообразующие факторы для индустриальных объектов:

- удаленность от транспортных магистралей федерального и регионального значения, близость к исторически сложившимся путям грузопотоков и крупным потребителям промышленной продукции, наличие удобных подъездных путей;
- локальное расположение – промышленный район, незастроенный район с неразвитой инфраструктурой,
- расположение внутри квартально или на красной линии,
- техническое состояние, наличие специальных конструкций, механизмов (например, грузоподъемных механизмов и пр.);
- инженерные коммуникации (необходимая электрическая мощность, вентиляция, отопление, водоснабжение).

8. Цены предложений на земельные участки под размещение объектов универсального административно-бытового назначения, расположенные в Нижегородской области, находятся в диапазоне 400 – 800 руб./кв.м. Цены предложений на земельные участки индустриального назначения варьируются в широком диапазоне от 30 руб./кв.м. до 2000 руб./кв.м. При этом, более 50% диапазона формируют участки из интервала 250 – 400 руб./кв.м.

9. Рынок аренды земельных участков индустриального назначения не развит. Оценщиком не было выявлено ни одного предложения о сдаче в аренду подобных объектов.

10. В структуре предложения земельных участков, расположенных в Нижегородской области и в частности в Городецком районе, наибольшее количество предложений приходится на продажу земель под ИЖС и земли сельскохозяйственного назначения. Данный сегмент рынка представлен земельными участками площадью от 0,03 га до 9,9 га под загородное дачное или коттеджное строительство (земли сельхозназначения, земли населенных пунктов), это могут быть и уже выделенные небольшие участки в составе коттеджных поселков, и земли, предлагаемые к продаже одним большим участком. Диапазон цен предложений довольно широк – от 50 до 1000 руб./кв.м.

11. Проведенный анализ показывает отсутствие какой бы то ни было зависимости между площадью и ценой единицы площади земельного участка. Цены предложений на участки небольшой площади и объекты, предлагаемые к продаже одним большим участком, находятся в одном ценовом диапазоне.

12. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость показал, что в Нижегородской области наблюдается заметный прогресс в области архитектурно-строительного комплекса, активно внедряются современные технологии, что позволяет снижать себестоимость и сроки строительства. Одной из тенденций развития рынка в среднесрочной перспективе будет являться также развитие проектов по созданию комплексных объектов.

13. Цены предложений на земельные участки индустриального назначения варьируются в широком диапазоне от 30 руб./кв.м. до 2000 руб./кв.м. При этом, более 50% диапазона формируют участки из интервала 300 – 500 руб./кв.м.

14. Ситуация на рынке недвижимости (в т.ч. и земельных участков), по оценкам аналитиков довольно стабильна. В основе прогноза цен на первое полугодие 2023г., опубликованного на сайте <http://triumfnn.ru/>, (ГК Триумф), лежит предположение о стабильности экономической ситуации в стране и регионе. Аналитики предполагают, что в течение всего 2023 года в Нижнем Новгороде и области продолжится ценовая стагнация во всех сегментах рынка недвижимости, колебания цены будут носить локальный характер, не изменяя общий тренд ценовой стагнации. В 2023 году возможен постепенный переход к повышению цен, при этом повышение цен будет ниже официального уровня инфляции.

3.4. Анализ рынка земли Городецкого муниципального округа Нижегородской области

Рынок земельных участков Городецкого муниципального округа состоит из следующих сегментов:

- земельные участки населенных пунктов
 - а) земельные участки в г. Городец (ИЖС);
 - б) земельные участки в г. Заволжье (ИЖС);
 - в) земельные участки в сельских населенных пунктах (ИЖС, ЛПХ, дачное строительство);
 - земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием под дачное строительство;
 - земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства;
 - земельные участки из состава земель населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения объектов нежилого назначения (в основном, коммерческая недвижимость);

На этом сложившийся рынок земельных участков Городецкого муниципального округа практически исчерпывается. Львиная доля рынка земельных участков составляют мелкие земельные участки, расположенные в черте промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и за их пределами, с разрешенным использованием - ИЖС, ЛПХ, дачное строительство. Продавцами и покупателями в данном случае выступают граждане (физические лица). Рынок земельных участков с видом разрешенного использования — под размещение коммерческих объектов — практически отсутствует (единичные не регулярные предложения).

Ориентировочная стоимость земельных участков на территории Городецкого муниципального округа следующая:

Категория земель	Разрешенное использование	Месторасположение, направление	Примерные цены предложения земельных участков (руб./1 сотка)
Земли населенных пунктов	ИЖС	г. Городец	30000 – 250000
Земли населенных пунктов	ИЖС	г. Заволжье и его окрестности (в т.ч., р.п. Первомайский)	30000 - 100000
Земли населенных пунктов	Размещение коммерческих объектов	г. Городец	На момент оценки не зафиксировано
Земли населенных пунктов	Размещение коммерческих объектов	г. Заволжье	На момент оценки не зафиксировано
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Размещение коммерческих объектов	г. Городец и г. Заволжье	На момент оценки не зафиксировано
Земли населенных пунктов	ИЖС, ЛПХ	Кумохинский с/с	30000-100000
Земли населенных пунктов	ИЖС, ЛПХ, дачное строительство	Тимирязевско-Федуринское направление, побережье Горьковского водохранилища	30000-80000
Земли населенных пунктов	ИЖС, ЛПХ	Ковригинский с/с	20000-50000
Земли населенных пунктов	ИЖС, ЛПХ	Бриляковское, Смольковское и Зиняковское Николо-Погостинское направления	20000-50000
Земли населенных пунктов	ИЖС, ЛПХ	Земельные участки в стороне от дорог и водоемов, в заброшенных деревнях и проч.	от 1000 до 20000

Земли сельскохозяйственного назначения	Дачное строительство (до 1 Га)	побережье водохранилища Горьковского	20000-80000
Земли сельскохозяйственного назначения	Дачное строительство (от 1 до 50 Га)	побережье водохранилища Горьковского	10000-30000
Земли сельскохозяйственного назначения	Дачное строительство	Узола	10000-30000
Земли сельскохозяйственного назначения	Дачное строительство	Земельные участки в стороне от дорог и водоемов, в заброшенных деревнях и проч.	от 1000 до 15000
Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство (выделенные в натуре)	побережье Горьковского водохранилища, Узола, на хороших местах (предназначенные для смены категории или разрешенного использования)	до 15000
Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство (выделенные в натуре)	Территория Городецкого муниципального округа кроме побережья	до 10000
Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство (не выделенные в натуре) пай	Тимирязевско-Федуринское направление, побережье Горьковского водохранилища	до 30000 за 1 пай
Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство (не выделенные в натуре) пай	Территория Городецкого муниципального округа кроме побережья	От 5000 до 20000 за 1 пай
Земли населенных пунктов	Для ведения огородничества	Рынок практически отсутствует	
Земли сельскохозяйственного назначения	под существующим зданием (полевой земельный участок)	Рынок практически отсутствует	

3.5. Инвестиционная привлекательность земельного рынка г. Городца и Городецкого муниципального округа (земельные участки под ИЖС и ЛПХ)

При рассмотрении объекта оценки, Оценщик проанализировал ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости г. Нижнего Новгорода и области. Вторичный рынок жилья является довольно развитым. Основными инвесторами при приобретении земельных участков под ИЖС и ЛПХ на территории Нижегородской области, являются жители г. Нижнего Новгорода, они приобретают для себя, так называемую, загородную недвижимость. Она, как правило, расположена в небольших деревнях и селах, расположенных на удалении до 120 км. от г. Нижнего Новгорода. Нижегородцы предпочитают приобретать в собственность чаще всего дома в деревне, а не дачные домики. Прежде всего, это связано с недооцененностью до последнего времени этого вида недвижимости, и, в связи с этим, низкими ценами на деревенские дома.

Напротив, в достаточно крупных населенных пунктах, таких, как Городец, Заволжье, Балахна, Чкаловск и проч., земельные участки под ИЖС и ЛПХ приобретаются, в основном, коренными жителями этих городов и используются для постоянного проживания. Данные участки характеризуются полным набором коммуникаций, таких, как газ, вода, электричество, телефон. Хороший частный дом, с хорошим месторасположением ценится в таких городах не менее, чем квартира в многоквартирном доме.

Что касается земельного рынка г. Городца, то спрос на земельные участки под застройку (под ИЖС и ЛПХ) существует, хотя и не ажиотажный и не ярко выраженный. Земельных участков под ИЖС в черте города продается не так уж и много. По данным агентств недвижимости г. Городца, одновременно на рынке продаются не более 30 земельных участков под ИЖС. Практически все они высвобождаются от демонтажа старых домов (дом на слом). Некоторые участки продает Комитет по управлению муниципальным имуществом. В центре г. Городца

прослеживается явный дефицит земельных участков под ИЖС, поэтому, стоимость их достаточно большая. Земельные участки в черте города продаются по цене от 300 (нижняя часть и окраины г. Городца) до 2000 и более (пл. Пролетарская, ул. Новая, Кирова) рублей за 1 кв.м. Данный разброс цен обоснован приближенностью участков к центру города, наличием коммуникаций (в основном - газоснабжения) и окружением (инфраструктурой) земельных участков.

По данным, практически всех Агентств недвижимости г. Городца, средняя цена предложения к продаже земельных участков под ИЖС в г. Городце на момент оценки составляет 800-1000 руб./кв.м., диапазон цен предложения варьируется от 300 до 2500 руб./кв.м.

Как следует из анализа рынка продажи земельных участков на территории Городецкого муниципального округа Нижегородской области, разброс цен предложения к продаже земельных участков очень велик. Цены предложения колеблются от 1000 руб./сотка (окраины Городецкого муниципального округа, заброшенные деревни и проч.) до 200000 и более руб./сотка на центральных улицах г. Городца. Разница в стоимости составляет 200 раз.

На момент оценки цены предложения земельных участков в Городецком районе колеблется в следующем диапазоне:

- 300-2500 и более руб./кв.м. (в г. Городце);
- 300-1000 руб./кв.м. (на побережье Горьковского водохранилища);
- 300-1000 руб./кв.м. - пригороды г. Городца (в основном Кумохинский сельсовет);
- 100-300 руб./кв.м. - сельские населенные пункты со средней инвестиционной привлекательностью;
- 10-150 руб./кв.м. - сельские населенные пункты с низкой инвестиционной привлекательностью.

Особенным спросом у жителей г. Н.Новгорода и городов Заволжье и Городец пользуются земельные участки и жилые (дачные) дома, расположенные в окрестности г. Городца (Кумохинский сельсовет), на побережье Горьковского водохранилища (Тимирязевский и Федуринский сельсоветы), а также на реке Узола (в основном – Ковригинский сельсовет). Малым спросом пользуются земельные участки и жилые (дачные) дома в удаленных сельсоветах (например – в дальней части Бриляковского сельсовета (бывшего Ягодно-Лесновского сельсовета). Это обусловлено большим расстоянием от крупных населенных пунктов (в основном, от г. Н.Новгорода). Цены на земельные участки и жилые (дачные) дома в Кумохинском, Тимирязевском и Федуринском сельсоветах находятся на высоком стабильном уровне.

3.6. Инвестиционная привлекательность района месторасположения объекта оценки (Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский сельсовет, д. Ложкино)

Данный район, в отношении недвижимости, обладает высокой инвестиционной привлекательностью. Данный факт вызван месторасположением района, состоянием экономики района, непосредственной близостью г. Городца. В результате этого недвижимость в районе месторасположения имеет достаточно высокую цену, спрос на которую всегда повышенный, в первую очередь – у местных жителей и жителей г. Городца.

Из интервью с представителями агентств недвижимости Городецкого муниципального округа, было установлено, что земельные участки с видом разрешенного использования ЛПХ и ИЖС в этой местности в течение трех последних лет продавались по цене от 30000 до 80000 рублей за 1 сотку, наиболее распространенный диапазон цен предложения — в районе 55000-70000 руб. за 1 сотку.

3.7. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2022. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2022; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

Земельные участки в Кумохинском сельсовете пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением и близостью г. Городца.

Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

Объект оценки расположен в крупном сельском населенном пункте Городецкого муниципального округа, на расстоянии прямой видимости от г. Городца. Деревня Серково имеет развитую инфраструктуру и все виды благоустройств. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного (наилучшего и оптимального) использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем строений с наилучшей отдачей, причем обязательны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались 4 основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Изначально важно отметить, что рассмотрение варианта наиболее эффективного использования земельных участков всегда связано с такими понятиями, как: принадлежность к той или иной категории земель, установленный законодательством порядок, условия и предел использования земель для конкретных целей (целевое назначение), разрешенное функциональное использование, определяемой принадлежностью к той или иной территориальной зоне, градостроительные регламенты. Кроме этого, необходимо исходить из вариантов разрешенного использования, которые определяются, как правило, в черте населенных пунктов – проектами планировок населенных мест, генеральными планами развития городов, за ее пределами – схемами районной планировки, утвержденными проектами строительства объектов.

Целевое назначение и разрешенное использование земельных участков указываются в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах на землю, а именно актах органов исполнительной власти о предоставлении земельных участков, документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договорах купли-продажи, дарения, аренды, мены, иных документах на землю.

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков необходимо учитывать, что право принимать решение об отнесении земель к целевым категориям и переводе их из одной категории в другую, принадлежит органу исполнительной власти различных уровней в зависимости от ценности земельных участков и их принадлежности к уровням собственности (федеральный, уровень субъекта, органов местного самоуправления). Собственник земель, землевладелец, землепользователь, арендатор или оценщик подобными правами не обладают.

В рамках настоящей работы земельный участок рассматривается без учета существующих зданий и сооружений, поэтому при проведении анализа наиболее эффективного использования, мы исходим из того, что оцениваемый участок земли является свободным. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями:

1. Физически возможные варианты использования ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры (площадь), протяженность фронтальной границы, форма, топография, почвы.

Оцениваемый земельный участок имеет общую площадь 1300,00 кв. м, форма участка правильная, почти прямоугольная.

В настоящее время оцениваемый земельный участок не используется. На участке имеются строения: дачный домик и незавершенное строительством строение жилого дома. Данные строения не зарегистрированы в надлежащем законом порядке, в отношении них отсутствует техническая документация, площадь данных строений неизвестна. В силу вышеуказанных обстоятельств, строения, расположенные на оцениваемом земельном участке, не являются предметом настоящей оценки.

Поверхность земельного участка можно охарактеризовать как условно ровную. Смежные и близлежащие земельные участки оснащены коммуникациями (электричество, водоснабжение, газоснабжение). Оцениваемый земельный участок имеет хорошую транспортную доступность.

Физические характеристики участка не накладывают ограничения на возможные виды использования земельного

участка.

2. Законодательно разрешенное использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, градостроительные регламенты, законодательство в области охраны окружающей среды действующее законодательство.

Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенный вид использования – «для ведения личного подсобного хозяйства». Текущее использование земельного участка – не используется.

3. Экономически целесообразное использование. При анализе возможных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов.

Оцениваемый земельный участок расположен в черте небольшого по размерам сельского населенного пункта, который расположен в 1,5 км. от г. Городца. Окружающая застройка — жилые дома и коттеджи, а также не застроенные земельные участки. Другие виды использования оцениваемого земельного участка, кроме ЛПХ, ИЖС и малоэтажного строительства, не разрешается на законодательном уровне и не подходят по физическим характеристикам (небольшой размер).

Таким образом, экономически целесообразное использование оцениваемого земельного участка – использование его в качестве объекта для строительства жилого дома для постоянного проживания или для использования его под дачу. Больше всего для данного участка подойдет вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

4. Наиболее доходное использование. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

На основании выше изложенного Оценщик пришел к выводу: физически возможным, финансово оправданным и законодательно разрешенным использованием оцениваемого земельного участка, как свободного, является его использование для строительства жилого (дачного) дома (коттеджа). Виды разрешенного использования ИЖС и ЛПХ. Земельный участок расположен в сельском населенном пункте Городецкого района. Большинство подобных участков в данном населенном пункте имеют вид разрешенного использования — ЛПХ.

5. Основные подходы и методы оценки

5.1. Основные подходы и методы определения рыночной стоимости земельного участка

Согласно общей теории оценки имущества, прав, работ, услуг и т.д., существует три классических подхода к оценке: затратный подход, сравнительный подход и доходный подход. Базовые термины и методы определения рыночной стоимости раскрывает Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200:

Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

Сравнительный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

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

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

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

16. Основные этапы доходного подхода:

выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

период, на который доступна информация для составления прогноза;

период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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

ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

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

модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

допущения оценки;

вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

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

Затратный подход

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

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

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Базовые методы определения рыночной стоимости земельных участков опубликованы в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны методы остатка, предполагаемого использования, капитализации земельной ренты. Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки *земельных участков – объектов не воспроизводимых* – данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, элементы затратного подхода используются в методе остатка, методе выделения, методе предполагаемого использования.

Методы оценки рыночной стоимости земельных участков могут быть прямыми и косвенными. К прямым методам оценки рыночной стоимости земельных участков относятся:

- метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- метод капитализации земельной ренты (доходный подход).

Косвенные методы основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям оценки рыночной стоимости земельных участков. К косвенным методам относятся:

- методы выделения и распределения (сравнительный подход);
- методы остатка для земли и предполагаемого использования (доходный подход).

5.2. Обоснование выбора (отказа от использования) подходов оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования какого-либо подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельных участков, проведенного с учетом категории земель и их целевого назначения, показали, что при оценке мы должны исходить из тех позиций, что ныне разрешенное использование является наиболее эффективным и из этих предположений выбрать необходимые подходы и методы оценки.

В соответствии с Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р оценщики вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Основными методами оценки земельных участков являются методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход. В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Отчет 14323 ЗУ Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, участок 351

В соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ земельный участок является природным объектом, основой существования хозяйственной и иной деятельности, недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных прав на землю. Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что будет создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью, обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат;
- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда;
- В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда;
- Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования;
- Неизнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена физическому и функциональному износу, в связи с чем, к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений;
- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы;
- Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.

При оценке земли, как территории или пространства, могут быть применены и применяются только методы сравнительного и доходного подхода. Так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах расчета, основанных на сравнительном и доходном подходах.

Ориентировочное значение оцениваемой величины в затратном походе не может быть рассчитано, и не используется в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Таким образом, оценщик счел допустимым отказаться от использования затратного подхода в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход. Использование доходного подхода возможно в рамках *методов капитализации земельной ренты, метода остатка и предполагаемого использования* с использованием элементов затратного подхода.

Рынок аренды свободных земельных участков, расположенных в Нижегородской области, на дату оценки отсутствует, анализ не выявил ни одного *адекватного* предложения об аренде на рынке недвижимости. Муниципальная аренда существует в огромных ценовых диапазонах и также встречается крайне редко. Использование *метода капитализации земельной ренты* в рамках доходного подхода не возможно ввиду отсутствия достоверной, проверенной рыночной информации.

Методы предполагаемого использования и остатка, которые так же могут быть использованы в рамках доходного подхода, основываются на информации об аренде и продаже объектов из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. Однако, эти методы невозможно применить при отсутствии достаточной и достоверной рыночной информации. Анализ ретроспективной информации по состоянию на дату оценки (05.07.2023г.) показал, что количество объявлений с указанными ценами и арендными ставками единично, предложения ставок арендной платы существуют в огромных диапазонах, предложения к аренде существуют только со стороны муниципальных образований, ценообразование на которые бывает не рыночное, описание качественных характеристик объектов – не полное. Проводимые в рамках данных методов расчеты могут быть гипотетическими и основанными лишь на допущениях и ограничениях, применение *методов предполагаемого использования и остатка* приведет к искажению итоговой стоимости объекта оценки.

Согласно требованию федеральных стандартов оценки, информация, используемая в отчете, должна быть достаточна и достоверна, поскольку имеющаяся ретроспективная информация не удовлетворяет данным требованиям, оценщик счел допустимым отказаться от использования доходного подхода в рамках расчета рыночной стоимости

объекта оценки.

Ориентировочное значение оцениваемой величины в доходном походе не может быть рассчитано, и не используется в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

На основании вышеизложенного, в данном отчете доходный подход не использовался.

6. Оценка стоимости земельного участка сравнительным подходом

Для оценки рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом оценщиками применялся метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки как застроенных, так и 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).

В соответствии Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-рс, метод сравнения продаж 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:

- передаваемые имущественные права (общая долевая собственность, аренда, сервитут);
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, рассрочка);
- условия продажи (типичные, срочная продажа, торг) и 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.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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, сотка, 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, Отчет **14323** ЗУ Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, участок 351

должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При расчете оценщиком использовались цены предложения на земельные участки, выставленные на продажу, на дату проведения оценки. Традиционно при анализе цен на земельные участки в качестве единицы сравнения используются 1 га, 1 сотка или 1 кв. м, в рамках настоящего отчета Оценщик использовал типичную для рынка земель населенных пунктов единицу сравнения - 1 кв.м земельного участка. Единица сравнения выбрана в соответствии с рыночным стандартом и типична для рынка земель населенных пунктов [«Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве», Александров В.Т., Арdziнов В.Д., Москва, 2012 г. – стр. 349].

В объявлениях при выставлении объекта на продажу может указываться любая единица измерения площади земельных участков, например 1 га или 1 сотка, но при проведении анализа рынка земли аналитики приводят гектары и сотки к стандартной системе единиц измерения – квадратным метрам, и в качестве единицы сравнения для земель населенных пунктов различного назначения используется 1 кв.м.

6.1. Выбор аналогов

Как следует из анализа рынка продажи земельных участков на территории Городецкого муниципального округа Нижегородской области, разброс цен предложения к продаже земельных участков очень велик. Цены предложения колеблются от 1000 руб./сотка (окраины Городецкого муниципального округа, заброшенные деревни и проч.) до 300000 и более руб./сотка на центральных улицах г. Городца. Разница в стоимости составляет 400 раз.

На момент оценки цены предложения земельных участков в Городецком районе колеблется в следующем диапазоне:

- 300-3000 и более руб./кв.м. (в г. Городце), наиболее распространенный диапазон на окраинах города – в районе 1000 руб./кв.м.;
- 300-2000 руб./кв.м. (на побережье Горьковского водохранилища);
- 300-1000 руб./кв.м. - пригороды г. Городца (в основном Кумохинский сельсовет);
- 300-1000 руб./кв.м. - г. Заволжье и его окрестности (наиболее распространенный диапазон в г. Заволжье — 300-700 руб./кв.м.);
- 150-500 руб./кв.м. - сельские населенные пункты со средней инвестиционной привлекательностью (в том числе и в Смольковском сельсовете);
- 10-150 руб./кв.м. - сельские населенные пункты с низкой инвестиционной привлекательностью.

Таким образом, решающее значение при ценообразовании земельных участков, является их местоположение.

Цены предложений на земельные участки из состава земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования — для индивидуального жилищного строительства, расположенные в деревне Ложкино и ее окружении составляют 30000 до 80000 рублей за 1 сотку, наиболее распространенный диапазон цен предложения — в районе 55000-70000 руб. за 1 сотку.

Для выявления объектов-аналогов, в наибольшей степени приближенных к рассматриваемому земельному участку, оценщиком был проведен анализ земельного рынка Кумохинского сельсовета Городецкого муниципального округа Нижегородской области по состоянию на 23.06.2023 г. При проведении оценки была использована информация о предложениях к продаже, содержащаяся в объявлениях о продаже земельных участков в течение 2023 года, размещенных на сайтах по недвижимости Нижегородской области.

Исходя из анализа рынка, оценщик выбрал в качестве объектов-аналогов земельные участки, имеющие вид разрешенного использования ИЖС, ЛПХ, малоэтажное строительство, имеющие площадь до 0,2 Га, расположенные в черте земель населенных пунктов Кумохинского и соседнего Смольковского сельсоветов Городецкого муниципального округа Нижегородской области, предлагаемые к продаже на момент оценки и имеющие инвестиционную привлекательность, сопоставимую с инвестиционной привлекательностью оцениваемого объекта, что позволяет определить рыночную стоимость оцениваемого объекта с введением наименьшего количества корректировок. При подборе объектов-аналогов был использован принцип адекватности цен предложения реальному состоянию рынка земельных участков, расположенных в той или иной местности.

Характеристика сопоставимых объектов:

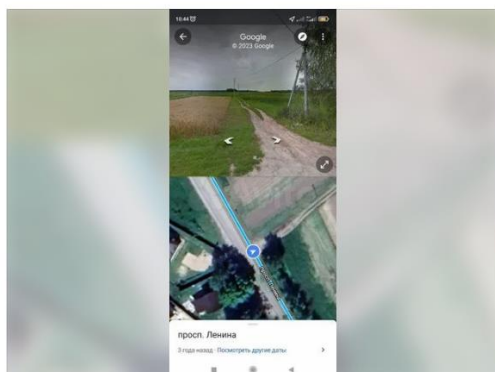
Объект-аналог №1:



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

Участок 11,7 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ⇄ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

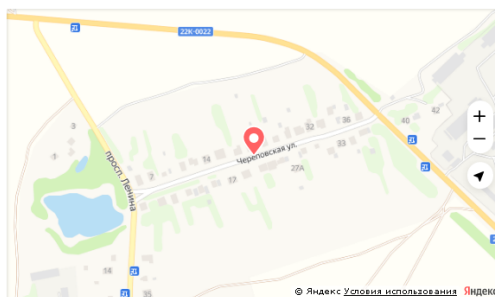
Площадь: 11.7 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, д. Серково, Череповская ул.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам земельный участок недалеко от города. Все коммуникации рядом. Участок ровный. Подъезд к участку круглогодичный.

№ 2783942914 · вчера в 07:58 · 378 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

770 000 ₽

65 812 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 759-07-02

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

Частное лицо
На Авито с июня 2021

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

770 000 ₽

65 812 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 759-07-02

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot._izhs_2783942914

Объект-аналог №2:

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 9,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 9,4 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, д. Серково, Череповская ул., 34

Описание

в деревне есть свет газ вода, звонить после 17,00, Один хозяин документы на руках, участок находится сзади двухэтажного кирпичного дома №34

№ 2552954329 · 1 июня в 10:19 · 694 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

550 000 Р

58 511 Р за сотку
или предложите свою цену

8 963 232-00-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

частное лицо
Агентство
На Авито с октября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ольга

550 000 Р

58 511 Р за сотку
или предложите свою цену

8 963 232-00-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

частное лицо
Агентство
На Авито с октября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо

https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_izhs_2552954329

Отчет 14323 ЗУ Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, участок 351

42

Объект-аналог №3:

 [Все категории](#)

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



1 300 000 ₽
65 000 ₽ за сотку

8 910 140-83-62

[Ольга](#)
Частное лицо
На Авито с марта 2016

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

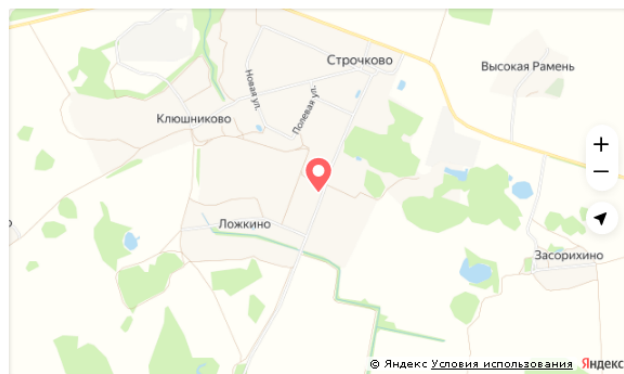
Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Нижегородская область, Городецкий р-н, с. Строчково

[Скрыть карту](#)

**1 300 000 ₽**

65 000 ₽ за сотку

8 910 140-83-62[Ольга](#)

Частное лицо

На Авито с марта 2016

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаётся земельный участок в с. Строчково. Возможно продажа долями. Торг уместен.

Контактное лицо - Ольга

№ 1089304158 · 25 мая в 23:09 · 1322 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1089304158

Объект-аналог №4:



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 14 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

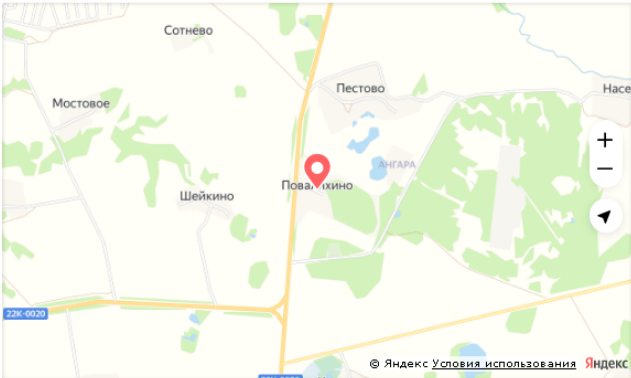
Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, д. Повалихино

Скрыть карту



Описание

Продам земельный участок ИЖС в деревне Повалихино, свет, газ на участке

№ 2524433354 · вчера в 22:13 · 785 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

850 000 Р

60 714 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 915 950-26-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия
Риелтор
На Авито с мая 2022

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

850 000 Р

60 714 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 915 950-26-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия
Риелтор
На Авито с мая 2022

9 объявлений пользователя

https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot.izhs_2524433354

Отчет 14323 ЗУ Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, участок 351

44

Объект-аналог №5:



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



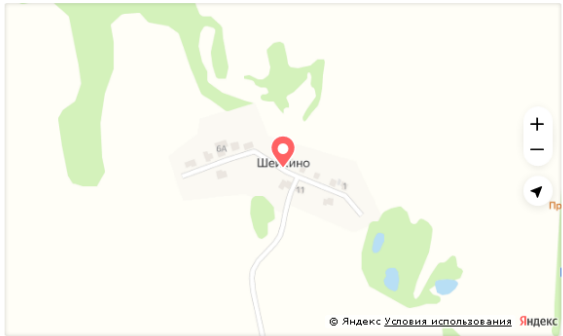


Об участке

Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, д. Шейкино



Скрыть карту

Описание

Продаю земельный участок, находится д. Шейкино, 6 км до Городца, недалеко Горьковского моря. До участка асфальт, деревня газифицирована.

№ 2915703655 · 30 мая в 08:36 · 112 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

700 000 ₽

63 636 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 915 950-84-78

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья
Частное лицо
На Авито с ноября 2018

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

700 000 ₽

63 636 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 915 950-84-78

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья
Частное лицо
На Авито с ноября 2018

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot. izhs_2915703655

Объект-аналог №6:



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

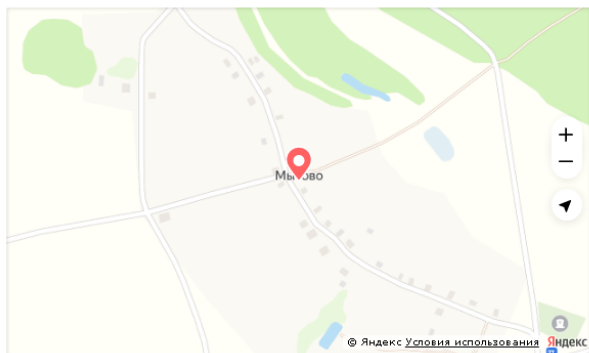
Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, д. Мысово

Скрыть карту



Описание

Продам участок под ИЖС на берегу реки Узола с готовым фундаментом 10х10 плюс фундамент под гараж. Свет и вода проведены. По периметру участка стоят столбы под забор. В деревне имеется газ. По цене торг уместен.

№ 2586090657 · 31 мая в 17:03 · 331 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

1 250 000 Р

62 500 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 727-08-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с апреля 2013



Подписаться на продавца

1 250 000 Р

62 500 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 727-08-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с апреля 2013



Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot. izhs_25130090657

Объект-аналог №7:

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

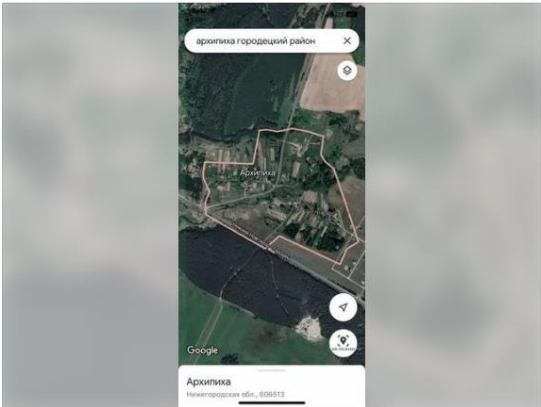
Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

архипика городицкий район



Google

Архипика

Нижегородская обл., 606613

Об участке

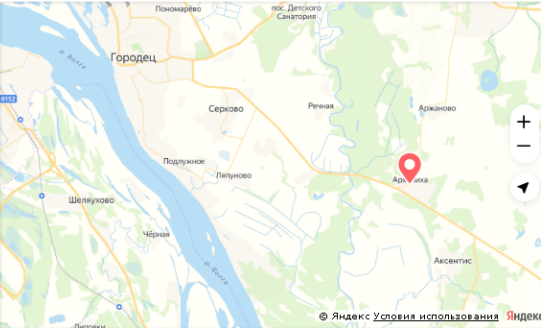
Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Нижегородская область, 22Н-1910

Скрыть карту



Описание

Продам участок в деревне Архипика Городецкого района
Идеальное месторасположение
✓возле леса
✓соседи с двух сторон
✓рядом река Узола
✓подъезд асфальтирован до дома
До Нижнего Новгорода 55 км
До Городца 9,8 км
На участке проведен водной и канализационный колодец
Действует разрешение на строительство до 2027
Все интересующие вопросы уточняйте по телефону
Звонить с 8:00-20:00

№ 2706963597 · 2 июня в 18:02 · 340 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

700 000 Р

70 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Реклама [alfabank.ru](#)
Счёт для бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 986 725-24-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Авито с апреля 2019

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

700 000 Р

70 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Реклама [alfabank.ru](#)
Счёт для бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 986 725-24-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Авито с апреля 2019

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs.2706963597

Отчет 14323 ЗУ Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, участок 351

47

Корректировки цен сопоставимых объектов:

Цены и поправки	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4	Аналог №5
Цена		770 000	550 000	1 300 000	850 000	700 000	1 250 000	700 000
Адрес объекта	Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Ложкино	Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Серково	Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Серково	Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Строчково	Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Повалихино	Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Шейкино	Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Мысово	Нижегородская область, Городецкий район, Смольковский с/с, д. Архипиха
Площадь, м2	1300	1170	940	2000	1400	1100	2000	1000
Цена , м2		658	585	650	607	636	625	700
Дата продажи (предложения)	Июль 2023г.	Июнь 2023г.	Июнь 2023г.	Июнь 2023г.	Июнь 2023г.	Июнь 2023г.	Июнь 2023г.	Июнь 2023г.
Поправка на дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на физические характеристики земельного участка и его окружения(рельеф, форма, ландшафт, состояние почвы)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на наличие коммуникаций и транспортную доступность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на размер		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на условия оплаты		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на обстоятельства совершения сделок		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на уторговывание		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов, ЛПХ	Земли населенных пунктов, ЛПХ (ИЖС)	Земли населенных пунктов, ЛПХ (ИЖС)	Земли населенных пунктов, ЛПХ (ИЖС)	Земли населенных пунктов, ЛПХ (ИЖС)	Земли населенных пунктов, ЛПХ (ИЖС)	Земли населенных пунктов, ЛПХ (ИЖС)	Земли населенных пунктов, ЛПХ (ИЖС)
Поправка на категорию земель, вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Юридические права и ограничения	Право собственности (долевой собственности)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права и ограничения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая поправка		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1		579	515	572	534	560	550	616

КВ.М.								
Скорректированная цена продажи	561							
Стоимость земельного участка	729 114							
Округленно, руб.	729 000							
Стоимость ½ доли в праве, принадлежащей Бровкину Игорю Сергеевичу:							364500 руб.	

На некоторых участках, представленных в качестве аналогов, расположены ветхие дома «на слом». По данным строительных организаций и Агентств недвижимости г. Городца, стоимость демонтажа ветхих домов примерно равна стоимости высвобождающихся строительных материалов (б/у), и в абсолютном выражении составляет 30-50 тыс. рублей в ту и в другую сторону. Поэтому, утилизационная стоимость ветхих домов принята равной нулю.

Описание вводимых поправок:

Поправка на дату продажи - корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, произошедшее с течением времени. Корректировка не вводилась, т.к. все объекты-аналоги выставлены на продажу в течение 2023 года. За данный промежуток времени ситуация на рынке земельных участков Городецкого муниципального округа не изменилась. Цены предложения актуальны на дату оценки.

Поправка на местоположение - поправка на месторасположение, наряду с поправкой на наличие коммуникаций, является, как правило, самой существенной при оценке земельных участков. Поправка не вводилась, т.к. все приведенные объекты-аналоги расположены в Кумохинском сельсовете и смежном Смольковском сельсовете Городецкого муниципального округа, все сопоставимы по своей инвестиционной привлекательности с объектом оценки.

Поправка на разрешенное использование – Все представленные объекты-аналоги расположены в черте земель населенных пунктов и имеют разрешенное использование для ИЖС, под жилым домом или ЛПХ, также, как и оцениваемый объект. Во-первых, виды разрешенного использования ИЖС, под жилым домом и ЛПХ по своим юридическим правам и обязанностям, практически, не отличаются друг от друга (и на тех и на других земельных участках разрешено строительство индивидуальных жилых домов с правом регистрации в них по месту жительства, а также разрешено строительство всевозможных хозяйственных построек: сараи, крытые дворы, бани, гаражи и проч. (в пределах площади земельных участков), также, разрешено возделывание приусадебных земельных участков и проч.). Вид разрешенного использования ЛПХ более характерен для сельских населенных пунктов (напр. д. Кудашиха и проч.), а вид разрешенного использования ИЖС и под жилым домом более характерен для городов (г.г. Заволжье, Городец и проч.). Например, Ясная Поляна является территорией г. Заволжья, и вид разрешенного использования ЗУ на ней — ИЖС. В деревнях Городецкого района, в основном, земельные участки имеют вид разрешенного использования — ЛПХ. Во-вторых, продавцы в своих объявлениях, очень часто путают (или умышленно путают) эти два вида разрешенного использования и вводят в заблуждение продавцов, хотя, по большому счету, эта перетасовка не имеет никакого значения. На основании вышеизложенного, поправка для всех аналогов не вводилась.

Поправка на юридические права и ограничения - сравнение производится только в случае передачи одинаковых прав по объекту и по его аналогам. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой или другими обязательствами, относимыми к недвижимости. Объекты-аналоги, по заявлению собственников, находятся в собственности и не имеют ограничений. Оцениваемый земельный участок также, находится в собственности и не имеет ограничений в использовании (с позиции собственника и правообладателя). Поправка не вводилась.

Поправка на условия финансирования – расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. В нашем случае условия финансирования по объектам – аналогам рыночные.

Поправка на условия оплаты – вводится на основании данных полученных от продавцов объектов аналогов и соотношению цен продаж за денежные средства и другие формы оплаты. Поправка не вводилась, т.к. цена на все объекты аналоги выражена в денежной форме.

Поправка на обстоятельства совершения сделок – поправка на обстоятельства совершения сделок отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж. В нашем случае поправка не вводилась, так как аналоги имеют сходные обстоятельства совершения сделок.

При проведении расчетов применялась поправка на снижение цены в ходе торгов. Скидка на торг зависит от

объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная поправка определялась на основании анализа различных исследований рынков недвижимости. Поправка на уторговывание вводилась на основании исследований рынка жилой недвижимости, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>:

Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на Федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.							
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt							
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

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

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

На основании данной информации вводилась поправка на уторговывание в размере 0,88 (ИЖС, ЛПХ, Группа В).

Поправка на физические характеристики – корректировка не вводилась, так как аналоги имеют примерно одинаковые физические характеристики с объектами оценки (ландшафт, качество почвы и проч.).

Поправка на размер – не вводилась, т.к. в ходе анализа не выявлено изменения стоимости 1 кв.м. участка в зависимости от его площади. Данное утверждение основывается на основании данных парных продаж, предоставленных специалистами, работающими с аналогичного вида недвижимостью на рынке загородной недвижимости Городецкого и Чкаловского районов и цен предложений, имеющих в распоряжении оценщика. (по данным представителей агентств недвижимости «Малый город» тел. 5-02-22, «Малый Китеж» тел. 9-80-23, «Русская недвижимость» 9-83-96, «Город-Загород» тел. 7-55-10). Спросом пользуются, как большие, так и мелкие земельные участки. В случае необходимости крупные участки всегда могут быть разделены на мелкие.

Поправка на наличие коммуникаций и удобство подъезда – оцениваемый земельный участок имеет примерно одинаковую транспортную доступность и набор коммуникаций по сравнению с объектами-аналогами, поэтому, поправка не вводилась.

Таким образом, стоимость прав собственности на земельный участок площадью 1300,00 кв.м в рамках сравнительного подхода на момент оценки составляет округленно 729 000 руб.

7. Согласование результатов оценки и определение начальной величины арендной платы

Рыночная стоимость недвижимости определяется путем согласования стоимостей, полученных в результате применения различных методов расчета.

Преимущество затратного подхода состоит в достаточной точности расчета, возможности опереться при расчете на нормативные документы. Недостаток в неспособности в достаточной степени учитывать конъюнктуру рынка, баланс

спроса и предложения. Затратный подход, по нашему мнению, не отражает действующие на рынке тенденции и действительные намерения продавцов и покупателей недвижимости. В рамках настоящей работы затратный подход не применялся.

Доходный подход построен на использовании рыночных данных при расчетах рыночной стоимости. Данный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объекта оценки. Основным источником погрешности метода является неопределенность, связанная с использованием прогнозных данных по доходам, по темпам роста. В рамках настоящего отчета не применялся.

Сравнительный подход в наибольшей степени отвечает всем из вышеперечисленных критериев при условии наличия достаточного количества достоверных данных о продажах. Недостатком данного подхода в том, что имеющиеся предложения о продаже земельных участков, как правило, содержат недостаточную и недостоверную информацию об объекте продажи (ошибки в описании физических характеристик, категории и вида разрешенного использования, правового статуса и пр.).

Таблица 7.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Результаты расчетов
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	729 000 (Семьсот двадцать девять тысяч) рублей
Доходный подход, руб.	Не применялся

По мнению оценщика, возможные границы интервала рыночной стоимости для объекта оценки составляют 700000 — 760000 рублей.

Таким образом, стоимость прав на земельный участок составляет:

№ п/п	Земельный участок	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1.	Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351	52:15:0110123:51	1300,00	729 000 (Семьсот двадцать девять тысяч) рублей

По состоянию на 05 июля 2023г. итоговая рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:15:0110123:51 по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, сельское поселение Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, земельный участок 351 составляет округленно 729 000 (Семьсот двадцать девять тысяч) рублей.

Стоимость ½ доли в праве на земельный участок, принадлежащей Бровкину Игорю Сергеевичу на момент оценки составляет 364500 (Триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот) руб.

Оценщик

А.М. Осокин

8. Список литературы и источников информации

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1990 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

9. Приложения



Дата выдачи:

12.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 11.03.2015
Субъект (субъекты) права: Бровкин Игорь Сергеевич, дата рождения: 26.07.1988, место рождения: с. Бриляково Городецкого района Горьковской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 121-036-410 85

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:15:0110123:51

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 1300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский с/с, д. Ложкино

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2015 года сделана запись регистрации № 52-52/110-52/006/800/2015-2408/2

Государственный регистратор

Маликина Е. А.

(подпись, м.п.)

52-52/110-52/006/800/2015-2408/2

52-АЕ

782687

ДОГОВОР купи-продажи (купчая) земельного участка

д. Кудашиха Городецкого района Нижегородской области

Одиннадцатое марта две тысячи пятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся, Муниципальное образование сельское поселение Кумохинский сельсовет в лице главы администрации Кумохинского сельсовета Городецкого муниципального района Нижегородской области Елены Георгиевны Зиминой, действующей на основании Устава, принятого решением сельского Совета Кумохинского сельсовета от 07.10.2010 года № 35, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Нижегородской области от 26.11.2010 года государственный регистрационный № ru 525193142010001, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ,

и Игорь Сергеевич Бровкин, Нижегородская область, Городецкий район, г. Городец, ул. Одесская, д. 31 «А», гражданин Российской Федерации, пол - мужской, 26.07.1988 года рождения, место рождения: с. Бриляково Городецкого района Горьковской области, паспорт 22 08 № 343656 выдан ОУФМС России по Нижегородской области в Городецком районе 05.03.2009 года, код подразделения 520-015, именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ купил из земель населенных пунктов земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, Городецкий район, Кумохинский сельсовет, д. Ложкино, с кадастровым номером 52:15:0110123:51, без объекта недвижимости, в границах плана (чертежа), прилагаемого к настоящему договору, площадью 1300 кв. м., находящийся в ведении сельского поселения Кумохинский сельсовет согласно ст. 3.3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (в редакции ФЗ РФ от 23.06.2014г. № 171 ФЗ), предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства.

2. Плата по договору

2.1. Цена продаваемого земельного участка установлена решением комитета администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области по управлению муниципальным имуществом от 26.02.2015 г. № 46 и составляет 191100 руб. 00 коп. (Сто девяносто одна тысяча сто рублей 00 копеек).

2.2. ПОКУПАТЕЛЬ перечисляет ПРОДАВЦУ на счет 40101810400000010002 в Волго-Вятском ГУ Банка России по Нижегородской области, БИК 042202001, ОКТМО 22628428, по коду 36611406025100000430, получатель: УФК по Нижегородской области (КУМИ Городецкого района), ИНН 5248009664, КПП 524801001, денежные средства в размере 191100 руб. 00 коп. (Сто девяносто одна тысяча сто рублей 00 копеек) в течение 14 календарных дней с даты подписания настоящего договора.

3. Обременения земельного участка

3.1. Земельный участок, находившийся в собственности ПРОДАВЦА и приобретаемый в собственность ПОКУПАТЕЛЕМ, не обременен правами других лиц и не имеет ограничений пользования.

4. Обязательства сторон

4.1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает по настоящему договору земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора ПРОДАВЕЦ или ПОКУПАТЕЛЬ не могли не знать.

4.2. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Земельный участок передается ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ по акту приема-передачи, который подписывается сторонами после завершения расчета по настоящему договору.

5. Заключительные положения

5.1. Переход права собственности и право собственности подлежат государственной регистрации в Городецком отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

5.2. ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности (владения, распоряжения, пользования) на земельный участок с момента государственной регистрации права собственности.

5.3. Расходы по регистрации права собственности оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

5.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах. Первый экземпляр передан ПОКУПАТЕЛЮ, второй - ПРОДАВЦУ, третий - в Городецкий отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

5.5. В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

- кадастровый паспорт земельного участка
- решение комитета администрации Городецкого муниципального района

Нижегородской области по управлению муниципальным имуществом от 26.02.2015 г. № 46.

Подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ

Е.Г. Зимина

«11» марта 2015 г.

ПОКУПАТЕЛЬ

И.С. Бровкин

«11» марта 2015 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

Номер регистрационного округа 52

Произведена государственная регистрация

права собствен-ни

Дата регистрации 16.03.15

Номер регистрации 52/005/2015/005/2015-0408

Регистратор Маслова

Подпись Маслова

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2023г. № КУВН-001/2023-151061921			
Кадастровый номер:		52:15:0110123:51	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 52:15:0110123:51-52/158/2023-6 16.03.2023 11:20:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Завещения и судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о наложении и отпущении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОСЛЕДНЕЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН с помощью электронной подписи владельца электронной подписи ИДН: 50230101012351-52/158/2023-6 Дата: 01.07.2023 11:20:35	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН с помощью электронной подписи владельца электронной подписи ИДН: 50230101012351-52/158/2023-6 Дата: 01.07.2023 11:20:35
Документ соответствует содержанию документа Оценщик (ФУНО) Уполномоченный МОП ФИО (подпись): Осокин А.М. Должность: Ведущий Аналитик Дата: 01.07.2023	
Подпись, фамилия	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.07.2023, поступившего на рассмотрение 01.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:



Лист 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1

Всего листов раздела 1: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

01.07.2023г. № КУВН-001/2023-151061921

Кадастровый номер:

52:15:0110123:51

Номер кадастрового квартала:

52:15:0110123

Дата принесения кадастрового номера:

03.03.2005

Ранее присвоенный государственный учетный номер:

данные отсутствуют

Местоположение:

Нижегородская область, муниципальный округ Городецкий, деревня Ложкино, земельный участок 351

Площадь, м²:

1300

Кадастровая стоимость, руб:

409604

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:

данные отсутствуют

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Виды разрешенного использования:

Для ведения личного подсобного хозяйства

Статус записи об объекте недвижимости:

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

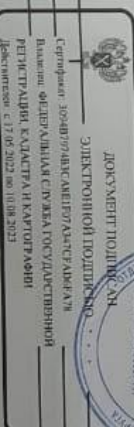
Особые отметки:

данные отсутствуют

Получатель выписки:

Бровкин Игорь Сергеевич

полное наименование должности



Документ соответствует государственному документу
Оформлен в БУИ
Гордечинский муниципальный округ, г. Городец, ул. Пономарева, д. 15
ФИО (подпись) **Кушова И.Ф.**
Должность **ВЕДУЩИЙ АНАЛИТИК**
Дата **03 июля 2023** 20 г. **И.С.Осин**
инициалы, фамилия

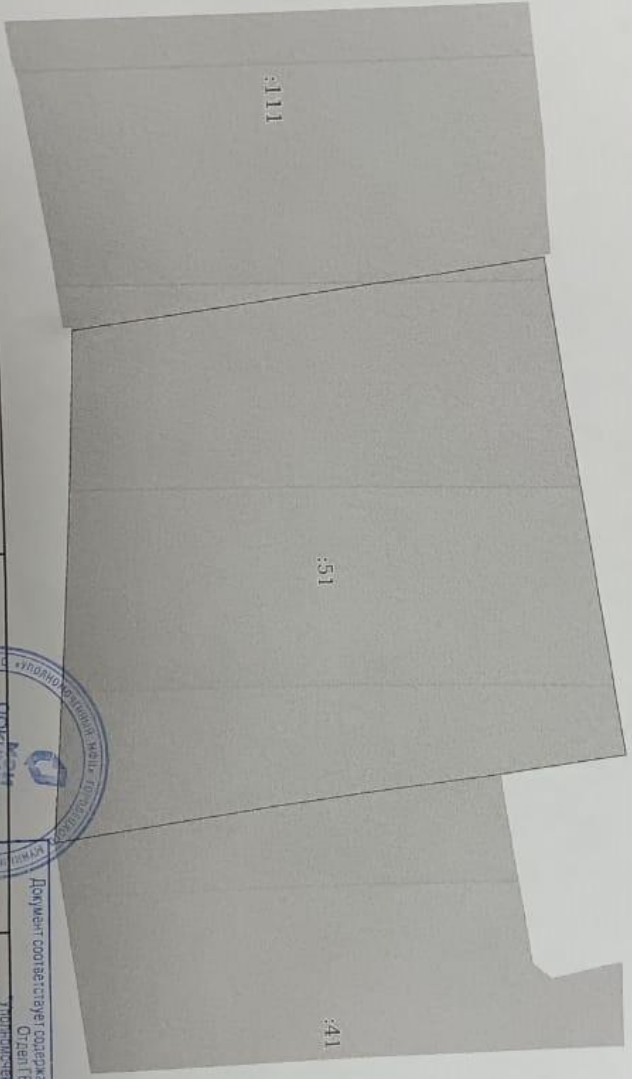
11029

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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Кадастровый номер: 52:15:0110123:51			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Свидетельство о регистрации недвижимости

Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии

Датой 17.02.2023 № 10/08/2023

Документ соответствует содержанию электронного документа

Отдел ГБУНО

Подпись: КУМОВА И.Ф.

Ведущий специалист

Дата: 03.04.2023

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2023г. № КУВН-001/2023-151061921			
Кадастровый номер:	52:15:0110123:51		
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
данные отсутствуют			

полное наименование должности	полное наименование должности
-------------------------------	-------------------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары: 52N133146001497 Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.08.2023 по 10.08.2023	Документ соответствует содержанию электронного документа Отдел ГБУНО Городского муниципального округа г. Городец, пл. Пролетарская, д. 15 ФИО (подпись) КУМОВА Н.Ф. Должность ВЕДУЩИЙ АНАЛИТИК Дата с 03 ИЮН 2023 20 г. 14:00 мин
--	--

инициалы, фамилия

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

17 января 2008 года
дата включения в реестр

1532
№ согласно реестру

Осокин Алексей Михайлович

паспорт 2202 297834, выдан Заволжским отделом милиции
Городецкого района Нижегородской обл. 13.05.2002 г., код подразделения 523-001,
зарегистрирован: Нижегородская обл., г. Заволжье, ул. Рождественская, д. 1, кв. 721

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

14323



125315, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72,
корп. 4, подъезд 2, офис 2404
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 07234

Дата выдачи: 29.10.2009 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Осокина Алексея Михайловича** о том, что он является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен в реестр оценщиков «17» января 2008 г. за регистрационным № 1532.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс»

Т.Е. Юшина



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-001573/23

«09» января 2023

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Осокин Алексей Михайлович
Паспортные данные: серия 2214, №378166, Территориальным пунктом в г. Заволжье Отдела УФМС России по Нижегородской области 13.05.2015
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «21» января 2023 года по «20» января 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **6 000 (Шесть тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **21.01.2023 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	forexost@yandex.ru	79047986662
телефонная связь:	alekssandr.dubinov@ingos.ru	8 (831)-220-06-00.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Осокин А.М.

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Дубинов А.В., Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, действующий на основании доверенности № 96 от «21» февраля 2022 года.



