

ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,
ценим репутацию, время и надежно
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



Экспертное заключение №1916-2024/08 от 13.08.2024 о рыночной стоимости недвижимого имущества

Сопроводительное письмо

Гр. Сакс Ю.Л.

Уважаемый Юрий Леонардович!

В соответствии с договором на оказание консультационных услуг №1916-2024/08 от 07.08.2024 г., специалисты ООО «Энергостар» произвели определение рыночной стоимости недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование объекта
1	Доля в праве 1670/1143385 на земельный участок кад.№ 70:07:0000000:298

Экспертное заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества содержит описание объекта оценки и выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на: 13.08.2024 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Доля в праве 1670/1143385 на земельный участок кад.№ 70:07:0000000:298	446 000,00

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

1. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 1. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Документы, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему заключению.

1.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта
1	Доля в праве 1670/1143385 на земельный участок кад.№ 70:07:0000000:298

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящем Экспертном заключении. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Экспертному заключению.

Характеристика объекта оценки представлена в следующей таблице.

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Томская область, Кожевниковский район
3	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
4	Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
5	Площадь, кв.м.	114 338 500
6	Кадастровый номер	70:07:0000000:298
7	Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность. доля в праве 1670/1143385
8	Обладатель указанных прав	Кулундук Юлия Владимировна
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
10	Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
11	Плотность застройки	Низкая

*Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права от 19.06.2014 70-АВ 560972



Рисунок 1 – Местоположение Объекта оценки

2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов

2.1. Выбор методологии

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. (п.1 ФСО V).

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. (п. 11 ФСО V).

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). (п. 12 ФСО V).

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

Доходный подход. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Поскольку рынок аренды нежилой недвижимости, находящейся в аналогичном состоянии, не развит, применение Доходного подхода невозможно.

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. (п. 4 ФСО V).

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). (п. 5 ФСО V).

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).

При проведении анализа рынка оценщиком выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

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. (п. 24 ФСО V).

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. (п. 25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого объекта. Затратный подход не применяется.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
 - земли населенных пунктов;
 - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.
- Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2022 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 3. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружения и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земли под торгово-офисную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов среднеэтажных жилых домов Земельные участки для размещения домов многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных

			принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
--	--	--	---

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, объект оценки относится к землям сельскохозяйственного назначения.

Ценообразование

Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах земель сельскохозяйственного назначения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - наличие подъездных путей с твердым покрытием
 - рельеф
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента земельных участков под ИЖС (ЛПХ):

Скидка на уторгование. Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3% - 14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8% - 16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7% - 14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4% - 17.8%

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под пашню	12.6%	7.7% - 17.6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	9.2% - 19.6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	8.1% - 18.0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	10.6% - 21.6%

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В рамках настоящей оценки корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 9

цены земельных участков под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,37	1,51
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,34
	краткосрочная аренда	0,73	0,88	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,85	1,00

Условия финансирования сделки. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

Условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки). Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование. Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 10

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Наличие подъездных путей с твердым покрытием. Наличие и качество подъездных путей с твердым покрытием, ведущих непосредственно к земельному участку, также является фактором, влияющим на стоимость земельных участков.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни				Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28	Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,06	1,34

Рельеф. Наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

цены земельных участков под пашни		аналог			
		ровный рельеф	слабый уклон	средний уклон	сильный уклон
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,10	1,22	1,35
	слабый уклон	0,91	1,00	1,11	1,23
	средний уклон	0,82	0,90	1,00	1,11
	сильный уклон	0,74	0,81	0,90	1,00

Площадь. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

2.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода - это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие *стоимости* необходимо отличать от понятия *цены* и *издержек (затрат)*. *Цена* - это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. *Издержки (затраты)* - это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торгового продавца). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называются характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра

города);

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:

- наличие подъездных путей с твердым покрытием
- рельеф
- площадь объекта

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 4. Характеристика аналогов для объекта оценки

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Местоположение	Томская обл., Александровский р-н, с. Назино	Томская обл., Кожевниковский р-н, Староювалинское сельское поселение	Томская область, Кожевниковский район, село Десятово
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Земельный участок с грунтовым покрытием	Земельный участок с грунтовым покрытием	Земельный участок с грунтовым покрытием
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Общая площадь, кв.м.	370 000	1 668 000	316 000
Цена, рублей	3 000 000	8 000 000	2 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	8,11	4,80	6,33
Источник информации	https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_aleksandrovsкое/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_2281008639	https://www.avito.ru/kozhevnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_170_ga_snt_dnp_4101424981	https://www.avito.ru/kozhevnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_316_ga_snt_dnp_2170439484

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 12,6%.

Таблица 8

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав отличается от объекта оценки, поэтому корректировка вводится (корректирующий коэффициент 0,62).

Таблица 9

цены земельных участков под пашню		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,37	1,51
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,34
	краткосрочная аренда	0,73	0,88	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,85	1,00

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки имеет категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения; для ведения сельскохозяйственного производства. Объекты аналоги – земли сельскохозяйственного назначения. Корректировка не требуется.

Разрешенное использование объектов-аналогов не отличается от разрешенного использования объекта оценки, корректировка не требуется.

Местоположение.

Объект оценки расположен на удалении от облцентра >70 км. Объекты аналоги №№ 1, 2 не отличаются от объекта оценки по данному признаку, корректировка не требуется. Объект аналог № 3 отличается от объекта оценки, вводим корректировку (корректирующий коэффициент 0,85).

Таблица 10

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Наличие подъездных путей с твердым покрытием

Объект оценки – земельный участок с грунтовым покрытием. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Объект оценки по площади расположен в диапазоне больше 1000 га. Объекты аналоги №№ 1, 3 – 30-100 га, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,76); объект аналог № 2 – 100-1000 га, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,94).

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1.00	1.07	1.21	1.49	1.58
	10-30	0.93	1.00	1.13	1.39	1.48
	30-100	0.83	0.89	1.00	1.24	1.31
	100-1000	0.67	0.72	0.81	1.00	1.06
	≥1000	0.63	0.68	0.76	0.94	1.00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

где

$$k = \frac{a^n}{A}$$

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 5. Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Объект оценки	Объект- аналог № 1	Объект- аналог № 2	Объект- аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	114338500	370000	1668000	316000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	8,11	4,80	6,33
Корректировка на уторгование	-	0,874	0,874	0,874
Цена после корректировки, рублей	-	7,0865	4,1918	5,5316
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	0,62	0,62	0,62
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	3,4296
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	3,4296
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	3,4296
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	3,4296
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	3,4296

Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	0,85
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	2,9152
Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	2,9152
Корректировка на рельеф	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4,3936	2,5989	2,9152
Корректировка на площадь руб.	-	0,76	0,94	0,76
Цена после корректировки, рублей	-	3,3392	2,4430	2,2155
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3,3392	2,4430	2,2155
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3,3392	2,4430	2,2155
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,4118	0,5094	0,3501
A	1,2713	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,3240	0,4007	0,2754
Взвешенная стоимость	-	1,08174	0,97887	0,61007
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м., рублей	2,67	-	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки, рублей	305 361 723	-	-	-
Среднее значение	2,67	-	-	-
Среднее квадратическое значение	0,5940	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	22,3	-	-	-

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 22,3%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Согласно правоустанавливающим документам доля составляет 1670/1143385.

Рассчитаем рыночную стоимость доли земельного участка кад.№ 70:07:0000000:298.

$$305\,361\,723 * 1670/1143385 = 446\,000 \text{ руб.}$$

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Доля в праве 1670/1143385 на земельный участок кад.№ 70:07:0000000:298	446 000,00

2.3. Согласование результатов

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.¹

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках, принятых в настоящем Отчете подходов:

Таблица 6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Доля в праве 1670/1143385 на земельный участок кад.№ 70:07:0000000:298	Не применялся	446 000,00	Не применялся

В связи с тем, что в процессе определения стоимости, оцениваемое недвижимое имущество оценивалось одним подходом, сравнительным, согласование результатов не требуется.

Вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на: 13.08.2024 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Доля в праве 1670/1143385 на земельный участок кад.№ 70:07:0000000:298	446 000,00

¹ Федеральные стандарты оценки «Отчет об оценке» - ФСО VI.

Общий вывод.

На основе анализа сегмента рынка, к которому относятся объекты, данных о совершенных сделках на дату оценки в данном сегменте рынка, на основании данных других информационных источников, на основании личного профессионального опыта и мнения, как эксперта в области оценки имущества, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на: 13.08.2024 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Доля в праве 1670/1143385 на земельный участок кад.№ 70:07:0000000:298	446 000,00

Оценщик

Богомолов Д.А.

Директор
ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037537-1

« 30 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Богомолу Дмитрию Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 2027 г.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23005B40R2885

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Энергостар»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 404120, Волгоградская область, город Волжский, проспект им Ленина, 104-109	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» мая 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» мая 2023 г. по «10» мая 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы , установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» апреля 2023 г.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4156
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Богомолов Дмитрий Александрович	
Дата рождения:	27/04/1987	
Место рождения:	г. Саранск МАССР	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		



Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
ИНН 7710026574
КПП 997950001
Р./сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023



Аналоги

https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_aleksandrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_2281008639

Avito Томская область

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

Участок 37 га (СНТ, ДНП)



Об участке

Площадь: 3700 сот.

Расстояние до центра города: 68 км

3 000 000 ₽

811 ₽ за сотку
В ипотеку от От 25 182 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 913 800-83-89

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Пользователь
Частное лицо

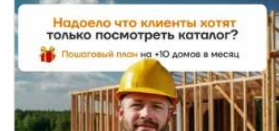
РЕКЛАМА
СЕРВЕР МОЛЛ
Серверы СХД
...
...
...
servermail.ru

Серверы Dell, HPE, Lenovo в Наличии на Складе



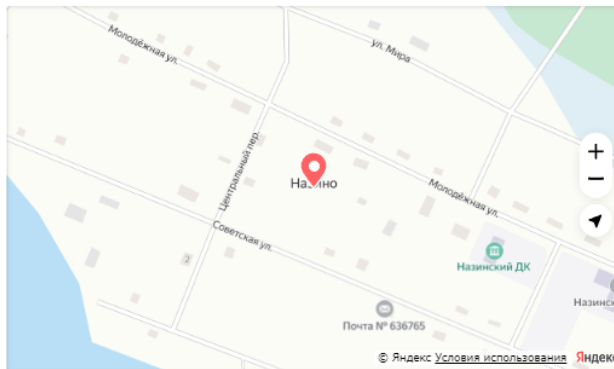
Терминалы
Кассы самообслуживания со скидкой до 30%

yourate.ru
Реклама



Расположение

Томская обл., Александровский р-н, с. Назино



3 000 000 ₽

811 ₽ за сотку
В ипотеку от От 25 182 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Пользователь
Частное лицо

Описание

Продам земельный участок 37 гектар

сельхозназначения в бывшем населенном пункте (бп) "Амбары". Находится в собственности. Земли сельхозназначения. На территории Александровского района Томской области. Годится для содержания на вольном выпасе из-за отсутствия рядом населенного пункта (30км) свиней до 150 голов, гусей до 100 голов, КРС. На территории кедровый бор. В реке Обь ловится стерлядь, осетр и другая рыба. В озерах много караса. На территории находится естественный котлован с водой, куда отсаживалась разная пойманная рыба. Рядом дикоросы, из охотничьих ресурсов в округе медведь, лось, боровая птица. Летом мимо проходит грузо-пассажирский паром. Ходит теплоход "Восход". Пристань в с. Назино. Зимой сообщение на снегоходах. Годится для создания охотничьей базы. Охотугодья вокруг на много дес.км общедоступные. Как рассказал правнук купца создателя этого поселения - складов где то на территории зарыта кубышка с золотом. В полутора км на пойме скважина с минеральной водой качеством лучше кавказских вод. На восток много разведочных нефтяных скважин. Нефтедобыча движется в эту сторону. Кадастровый номер сообщу потенциальному покупателю.

Ипотека со скидкой на Авито

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

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 25 182 Р	От 6% От 25 182 Р	От 6% От 25 182 Р	От 6% От 25 182 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2281008639 - 16 июля в 18:27 - 898 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/kozhevnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_170_ga_snt_dnp_4101424981



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Томская область

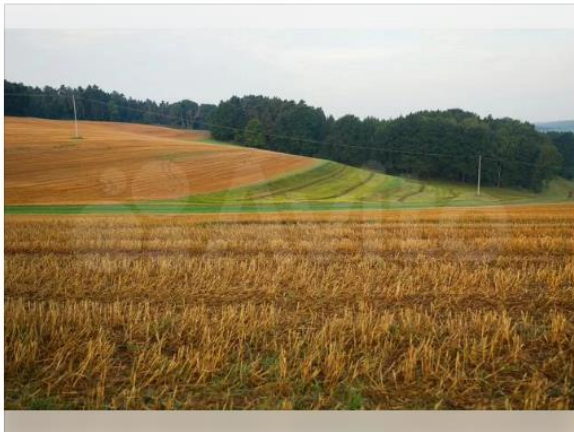
Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 170 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 17000 сот.

Расстояние до центра города: 48 км

8 000 000 Р

471 Р за сотку

В ипотеку от 46 166 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 962 781-01-14

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Завершено 8 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Рима

РЕКЛАМА



Реклама, ООО «Остин», г. Москва, ОГРН 1057747320003

O'STIN

СТИЛЬНАЯ
ШКОЛЬНАЯ КОЛЛЕКЦИЯ

купить

РЕКЛАМА - БИЗНЕС



avito-dom.ru

Расположение

Томская обл., Кожевниковский р-н, Староювалинское сельское поселение

[Скрыть карту](#)



Описание

Участок 17000 соток. Есть центральные коммуникации: электричество.

Томская область, Кожевниковский район ближе к границе с Колыванским районом Новосибирской области

70: 07: 0100037: 167 площадь 1 000 800 кв.м

70: 07: 0100037: 175 площадь 667 200 кв.м

Земли сельскохозяйственного назначения Для сельскохозяйственного производства

Срочно. Торг. Ипотека. Документы готовы.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

8 000 000 Р

X

Стоимость дома

3 000 000 Р

X

Первый взнос

3 300 000 Р

X

Срок ипотеки

30 лет

X

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6%	От 6%	От 6%	От 6%
От 46 166 Р	От 46 166 Р	От 46 166 Р	От 46 166 Р

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4101424981 - 14 июля в 09:43 - 65 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 962 781-01-14

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Агентство

Завершено 8 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Рима

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Агентство

Завершено 8 объявлений

[Подписаться на продавца](#)


Контактное лицо

Рима

Avito Томская область

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

Участок 31,6 га (СНТ, ДНП)




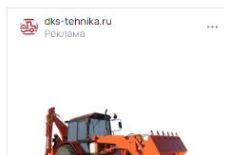
2 000 000 Р
633 Р за сотку
В ипотеку от 20 985 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -5 кг CO₂

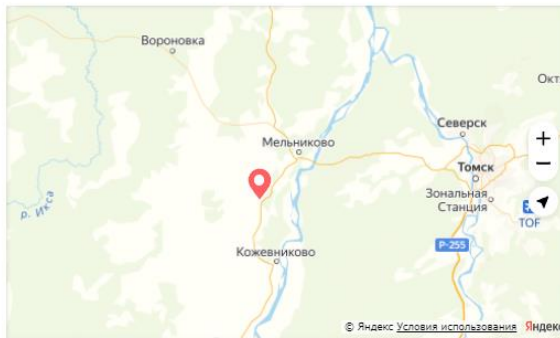
Об участке
Площадь: 3160 сот. Расстояние до центра города: 19 км

РЕКЛАМА

O'STIN
СТИЛЬНАЯ ШКОЛЬНАЯ КОЛЛЕКЦИЯ



Расположение

Томская область, Кожевниковский район, село Десятово



Спросите у продавца
Здравствуйте!

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -5 кг CO₂

Описание

Собственник. Продам земельный участок 31,6ГА, находящийся по адресу:
Томская область, Кожевниковский район, село Десятово. Кадастровый номер:
70:07:0100038:857

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли 2 000 000 Р	Стоимость дома 3 000 000 Р
Первый взнос 1 500 000 Р	Срок ипотеки 30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ От 6% От 20 985 Р	Альфа-банк От 6% От 20 985 Р	Росбанк От 6% От 20 985 Р	Банк ДОМ.РФ От 6% От 20 985 Р
-----------------------------	------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2170439484 - 13 июля в 10:05 - 944 просмотра (+2 сегодня)