



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 5424

об определении рыночной стоимости земельного участка,
расположенного по адресу: Нижегородская область, Лукояновский район,
с. Крюковка

Заказчик: Степанова Галина Владимировна в лице финансового
управляющего Лиганова Сергея Петровича

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: 17 марта 2020 года

г. Нижний Новгород, 2020 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Договору №68-оц от 11 марта 2020 года, оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:

– земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231

Оценка произведена по состоянию на 17 марта 2020 года.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом №298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом №299 от 20 мая 2015 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»; Утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
- Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в. ред. от 13.07.2015 года).

Сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.

Определение стоимости объекта в рамках данного Отчета было проведено с применением сравнительного подхода. Доходный и затратный подходы не применялись.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **17 марта 2020 года:**

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	8 017 034	8 017 000

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/М.Н. Винокуров/

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	Основные факты и выводы.....	4
2.	Общие сведения.	5
3.	Описание объекта оценки.	11
4.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	39
5.	Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.	59
6.	Методология процесса оценки	63
7.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.	68
8.	Обобщение результатов, полученных разными подходами.	77
9.	Общие выводы и заключения.	78
10.	Приложения.	79

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Договор №68-оц от 11 марта 2020 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**Объект оценки:**

– земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Таблица 1. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	Не применялся	8 017 034	Не применялся

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **17 марта 2020 года:**

Объекты оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	8 017 000

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Для совершения сделки купли-продажи.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый
центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

 /А. А. Галкина/
 /М.Н. Винокуров/


2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

Таблица 2. Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	
Объект оценки	земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственность
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	17 марта 2020 года
Дата осмотра	17 марта 2020 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объекта оценки, не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: – Выписка из ЕГРН №52/128/02/2020-36649 от 12.03.2020 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность (ипотека, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра)
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок (единое землепользование), износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelniy_uchastok.html)

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки: земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Земельный участок (единое землепользование)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под сельскохозяйственное производство
Адрес объекта	Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка
Общая площадь, м ²	16 032 921
Имущественные права	Собственность

Параметр	Значение, расшифровка
Субъект права	Степанова Галина Владимировна
Основание возникновения права	Сведения не предоставляются
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
Кадастровый номер	52:57:0000000:231
Кадастровая стоимость, руб.	28709959,85
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставляется, поскольку собственником является физическое лицо
Информация об улучшениях на земельном участке	На участке отсутствуют улучшения

2.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Все участники составления отчета имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/А. А. Галкина/

2.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 4. Список используемых стандартов.

КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТИИ СТАНДАРТА
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению	Приказ МЭРТ ¹ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г

¹ Министерство экономического развития и торговли.

КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТИИ СТАНДАРТА
	оценки»	
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.

2.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

– Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.

– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

– Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

– Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

– Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

– Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

– От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

– Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности недвижимости, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

– Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

2.5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
<u>Сведения о заказчике</u>		
1	Заказчик	Степанова Галина Владимировна Паспорт РФ: 22 12 № 912910, выдан УФМС России по Нижегородской области, дата выдачи: 02.06.2012 г. Адрес регистрации: 603093, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 165/12, кв. 145 ИНН 524403235760

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
<u>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>		
1	Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
2	Страхование:	Ответственность Исполнителя застрахована организацией ООО "СК "Согласие" (страховой полис № 2088188-0742600/19 ОО период страхования с 22.09.2019 по 21.09.2020). Страховая сумма 25000000 (двадцать пять миллионов) руб.
<u>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</u>		
1	Ф.И.О. оценщика	Галкина Анастасия Андреевна
2	Номер контактного телефона	8 (831) 419 – 88 – 59
3	Почтовый адрес	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Место нахождения оценщика	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
5	Адрес электронной почты	ocenka5@inbox.ru
6	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Галкина А. А. № 008473, выданное ООО «РОО»: Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 19.10.2016 г (повторно, взамен старого). Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 28.02.2020 г. Стаж в оценочной деятельности – 6 лет
7	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	– Диплом КВ № 18101, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» 22.06.2012 года – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №010210-1 от 12 апреля 2018 года.
8	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-087134/19 от 07.11.2019 г., срок страхования с 17.11.2019 г. по 16.11.2020 г., страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп (Пять миллионов) рублей 00 коп
9	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Галкиной А. А. лично без привлечения специалистов и консультантов.

2.5.1 Сведения о независимости юридического лица

1. Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

3. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или

кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4. Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.5.2 Сведения о независимости оценщика

1. Настоящим оценщик Галкина Анастасия Андреевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. Оценщик Галкина Анастасия Андреевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3. Оценщик Галкина Анастасия Андреевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.6 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.²

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

² В соответствии с ФСО-1(раздел 2) и ФСО-2(п.6.8), Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.³

3.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке:

Таблица 5. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	– Выписка из ЕГРН №52/128/02/2020-36649 от 12.03.2020 г.

3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В целях государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав под многоконтурным земельным участком (ранее единым землепользованием) понимается объект недвижимости (земельный участок), граница которого представляет собой несколько замкнутых контуров. В связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями. Многоконтурному земельному участку присваивается один кадастровый номер. В целях идентификации (в реестре объектов недвижимости и на кадастровой карте) контурам границы многоконтурного земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета могут присваиваться учетные номера. Площадью многоконтурного земельного участка является сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров его границы на горизонтальную плоскость. При этом сведения о многоконтурных земельных участках и ранее учтенных единых землепользованиях предоставляются органом кадастрового учета в форме кадастрового паспорта и кадастровой выписки, оформленных в отношении объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации, - многоконтурного земельного участка или ранее учтенного единого землепользования. Предоставление кадастрового паспорта или кадастровой выписки, оформленных в отношении земельного участка, входящего в состав единого землепользования, недопустимо.⁴

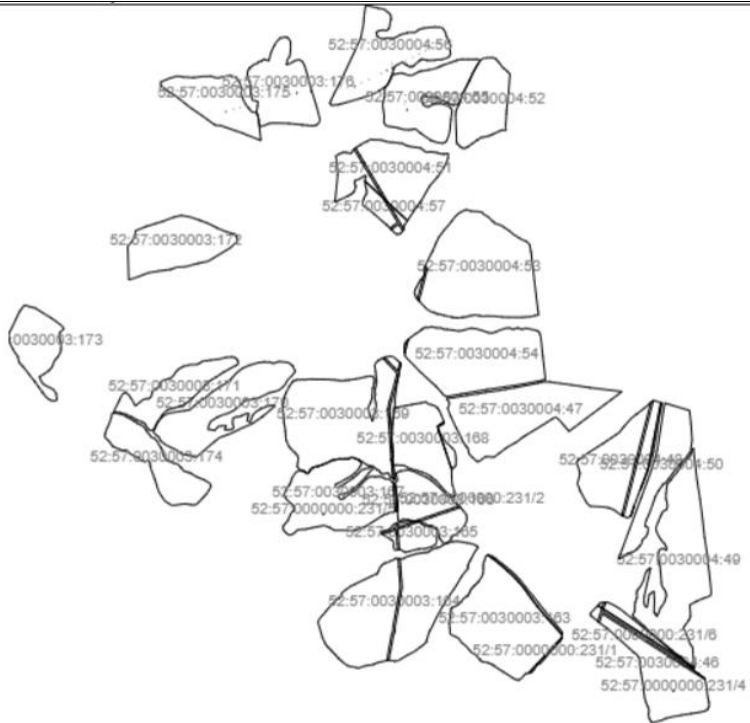
Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки: земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Земельный участок (единое землепользование)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под сельскохозяйственное производство
Адрес объекта	Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка
Общая площадь, м ²	16 032 921
Имущественные права	Собственность

³ В соответствии с Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 299 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»

Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращённое наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

⁴ https://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=47967:2017-08-29-05-16-22&catid=115:2009-10-07-14-17-55&Itemid=177 (информация по состоянию на дату оценки)

Параметр	Значение, расшифровка		
Субъект права	Степанова Галина Владимировна		
Основание возникновения права	Сведения не предоставляются		
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра		
Кадастровый номер	52:57:0000000:231		
Кадастровая стоимость, руб.	28709959,85		
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставляется, поскольку собственником является физическое лицо		
Информация об улучшениях на земельном участке	На участке отсутствуют улучшения		
Перечень кадастровых номеров участков, входящих в состав единого землепользования	52:57:0030003:163, 52:57:0030003:164, 52:57:0030003:165, 52:57:0030003:166, 52:57:0030003:167, 52:57:0030003:168, 52:57:0030003:169, 52:57:0030003:170, 52:57:0030003:171, 52:57:0030003:172, 52:57:0030003:173, 52:57:0030003:174, 52:57:0030003:175, 52:57:0030003:176, 52:57:0030004:46, 52:57:0030004:47, 52:57:0030004:48, 52:57:0030004:49, 52:57:0030004:50, 52:57:0030004:51, 52:57:0030004:52, 52:57:0030004:53, 52:57:0030004:54, 52:57:0030004:55, 52:57:0030004:56, 52:57:0030004:57		
План земельного участка (единого землепользования)			

3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки находится по адресу: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка.

Характеристика субъекта федерации⁵

Нижегородская область – область в Центрально-Европейской части России, субъект Российской Федерации.

Площадь области составляет 80,5 тыс. кв. км, население – 3,72 млн человек. Нижегородская область образована 14 января 1929 г. Область входит в состав Приволжского федерального округа. В составе области насчитывается 48 районов, 25 городов, 70 поселков, 4 630 сел и деревень. Центр области – город Нижний Новгород.

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородская_область (по состоянию на дату оценки)

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу.

Нижегородская область является одним из крупнейших промышленных центров РФ, ориентированных на развитие отраслей тяжёлой промышленности.

Особенностью промышленного потенциала Нижегородского региона является развитый машиностроительный комплекс, занимающий около 44% в общем объеме выпускаемой промышленной продукции, и уникальный научно-технический потенциал предприятий оборонно-промышленного комплекса.

Нижегородское машиностроение специализируется на автомобилестроении, которое обеспечивает выпуск более 60% российского производства грузовых автомобилей, 65% – автобусов и около 5% легковых автомобилей.

Среди предприятий оборонно-промышленного комплекса развиты отрасли, представляющие высокие технологии, – предприятия авиастроения, судостроения, радиоэлектроники, автомобильной спецтехники, машиностроения для атомной энергетики.

К основным отраслям промышленности также относятся чёрная металлургия, пищевая промышленность, электроэнергетика, химия и нефтехимия, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

В области выращивают рожь, овёс, ячмень, пшеницу, гречиху, сахарную свёклу, лён-долгунец. Возделывают лук, картофель. Также развито молочно-мясное и молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство. Тепличные комбинаты выращивают около 12 тыс. тонн внесезонной овощной продукции. Собственной мясной продукции в области выращивается недостаточно, мясо импортируется из Аргентины и других стран.

Основу энергетической системы Нижегородской области образуют 6 государственных электростанций и 2 электростанции, входящие в структуру предприятий. В области работают гидроэлектростанции – Горьковская ГЭС (на Волге) и Горьковская ГРЭС (Балахна).



Рисунок 1. Географическое положение Нижегородской области

В области существует сеть магистральных трансконтинентальных газопроводов, входящих в систему концерна «Газпром» и обеспечивающих поставку природного газа не только для Нижегородской области и западных областей Российской Федерации, но и на экспорт.

Нижегородская область имеет развитую транспортную систему, представленную различными видами транспорта.

Автомобильные дороги протяжённостью 16 700 км. Основная автомобильная магистраль – Москва – Нижний Новгород – Казань (М7).

Железные дороги протяжённостью 1,2 тыс. км. Основные железнодорожные магистрали: Москва – Нижний Новгород – Киров; Москва – Арзамас – Казань; Нижний Новгород – Пенза; Нижний Новгород – Рузаевка.

Аэропорт, находящийся в 12 км от Нижнего Новгорода, является международным и обслуживает около 30 федеральных и 10 региональных авиалиний.

Протяжённость судоходных водных путей составляет более 1 тыс. км. Судоходные линии проходят по рекам Волга, Ока, Ветлуга и Сура. Основной водной магистралью является Волга – крупнейшая река Европы. После создания каскада ГЭС на нейподдерживаются глубины, необходимые для нормального судоходства. Благодаря Волге, её притоку Оке и системе каналов Нижегородский регион связан водными магистралями со всеми морями, омывающими Европейскую часть России (Балтийским, Белым, Азовским, Чёрным, Каспийским), а также с Москвой, Санкт-Петербургом, Уралом.

В Нижнем Новгороде на Волге имеются грузовой и пассажирский речные порты.

Характеристики населенного пункта и административного района⁶

Лукояновский район — административно-территориальное образование (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в составе Нижегородской области России.

Административный центр — город Лукоянов.

Район расположен вдоль железнодорожной линии Нижний Новгород — Пенза на участке от разъезда Поя до станции Николай Дар. На юге и юго-востоке он примыкает к Большеболдинскому и Починковскому районам; на севере и северо-востоке граничит с Гагинским районом, на западе — с Шатковским и Первомайским, на юго-западе — с Ельниковским районом Мордовии.

По природным особенностям район можно разделить на две части: северную, более равнинную и степную (к северу от линии железной дороги Поя — Лукоянов — Николай Дар), и южную, более холмистую и лесную (к югу от железной дороги). Поверхность представляет собой холмистую равнину, имеющую волнистый характер, хорошо расчленённую речками, оврагами, долами и логами, приподнятую от 150 до 238 метров над уровнем моря.

Климат умеренно континентальный с холодной продолжительной зимой и тёплым сравнительно коротким летом. Средняя годовая температура воздуха составляет +2,9 °С. Абсолютный минимум температур января –42 °С, абсолютный максимум июля +37 °С. Средняя температура января –11 °С, июля +18,6 °С. За год в городе Лукоянове выпадает около 400 миллиметров осадков, из них 30 % приходится на осадки в холодный период. В районе преобладают западные и юго-западные ветры.

Площадь района — 1890,69 км².

В Лукояновский район, в рамках административно-территориального устройства области, входят 8 административно-территориальных образований, в том числе 1 город районного значения, 1 рабочий посёлок и 6 сельсоветов.

В Лукояновский муниципальный район, в рамках организации местного самоуправления, входят соответственно 8 муниципальных образований, в том числе 2 городских поселения и 6 сельских поселений.

Первоначально на территории Лукояновского района до 2009 года выделялись 1 город районного значения, 1 рабочий посёлок и 16 сельсоветов. В рамках организации местного самоуправления в 2006—2009 гг. были образованы 2 городских и 16 сельских поселений.

В 2009 году были упразднены Печинский, Никулинский, Пичингушский, Елфимовский, Иванцевский, Крюковский, Неверовский, Большемамлеевский, Маломамлеевский, Салдаманов-Майданский сельсоветы.

Промышленность

В Лукояновском районе функционируют 10 промышленных предприятий:

ОАО «Вита-СОМ» — переработка молока;

ОАО «Подшипник» — выпуск подшипников качения;

⁶

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%BA%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD (по состоянию на дату оценки)

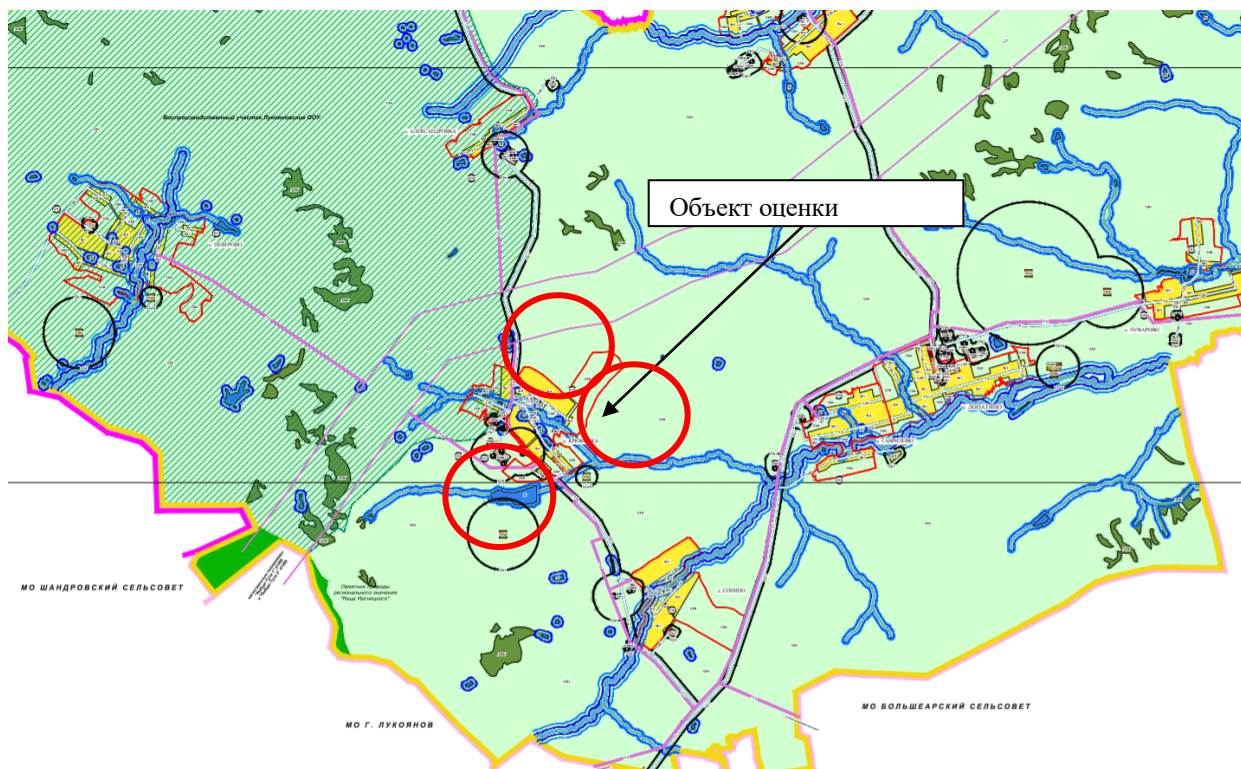


Рисунок 3. Расположение объектов оценки на Сводной схеме функционально-планировочной организации Луконовского района⁷.

Участки 52:57:0030003:163

52:57:0030003:163

План ЗУ → План КК →

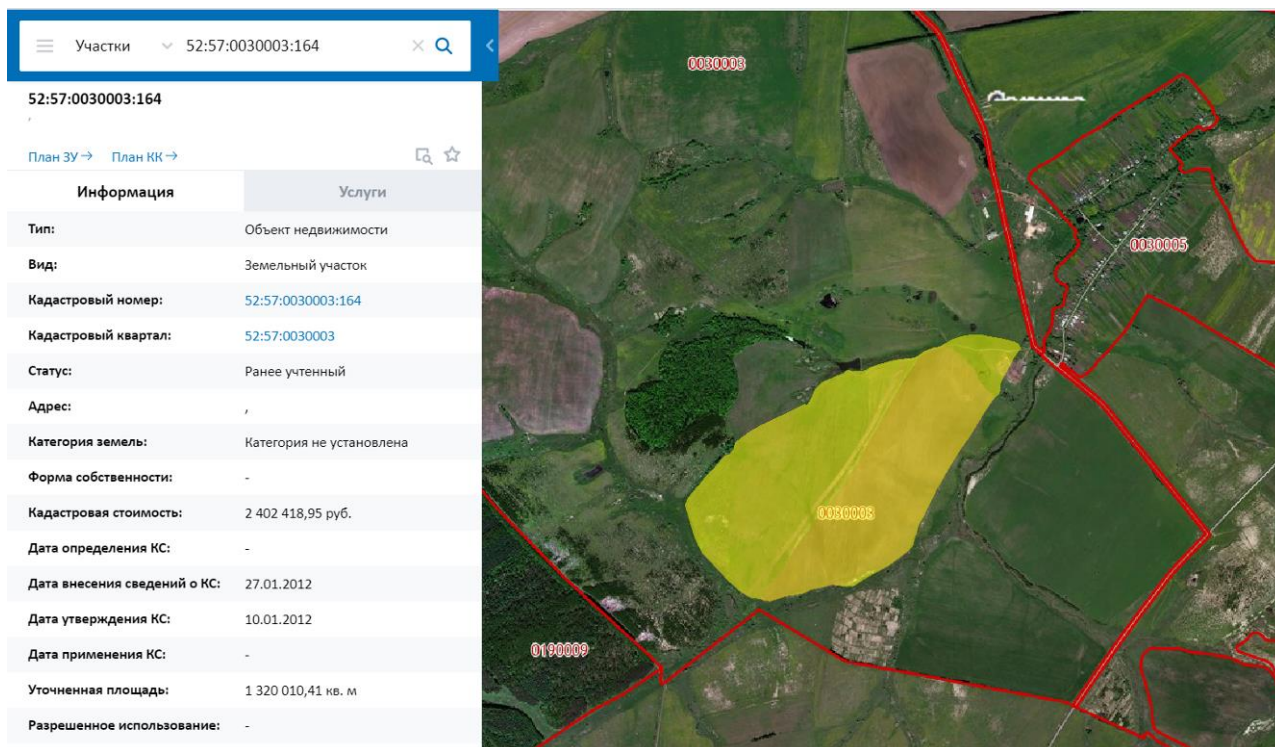
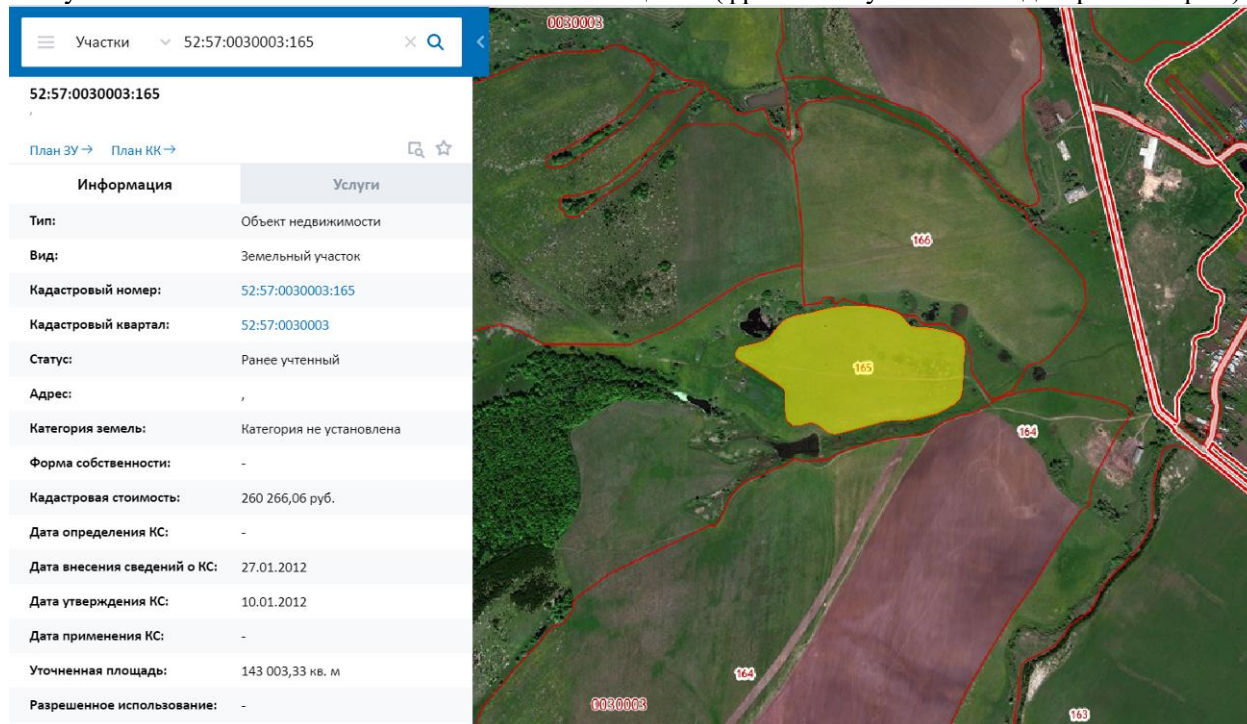
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	52:57:0030003:163
Кадастровый квартал:	52:57:0030003
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	-
Категория земель:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 723 566,1 руб.
Дата определения КС:	01.01.2011
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2012
Дата утверждения КС:	09.01.2012
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	947 014,34 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-

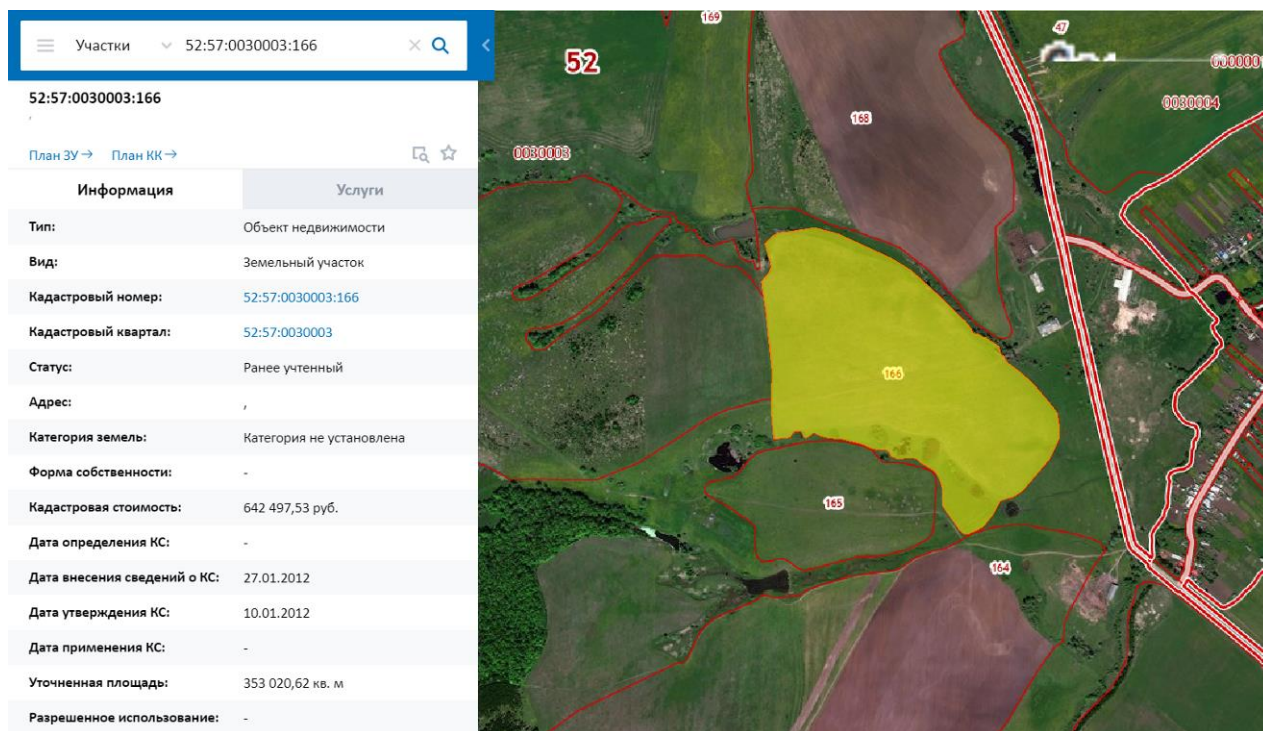
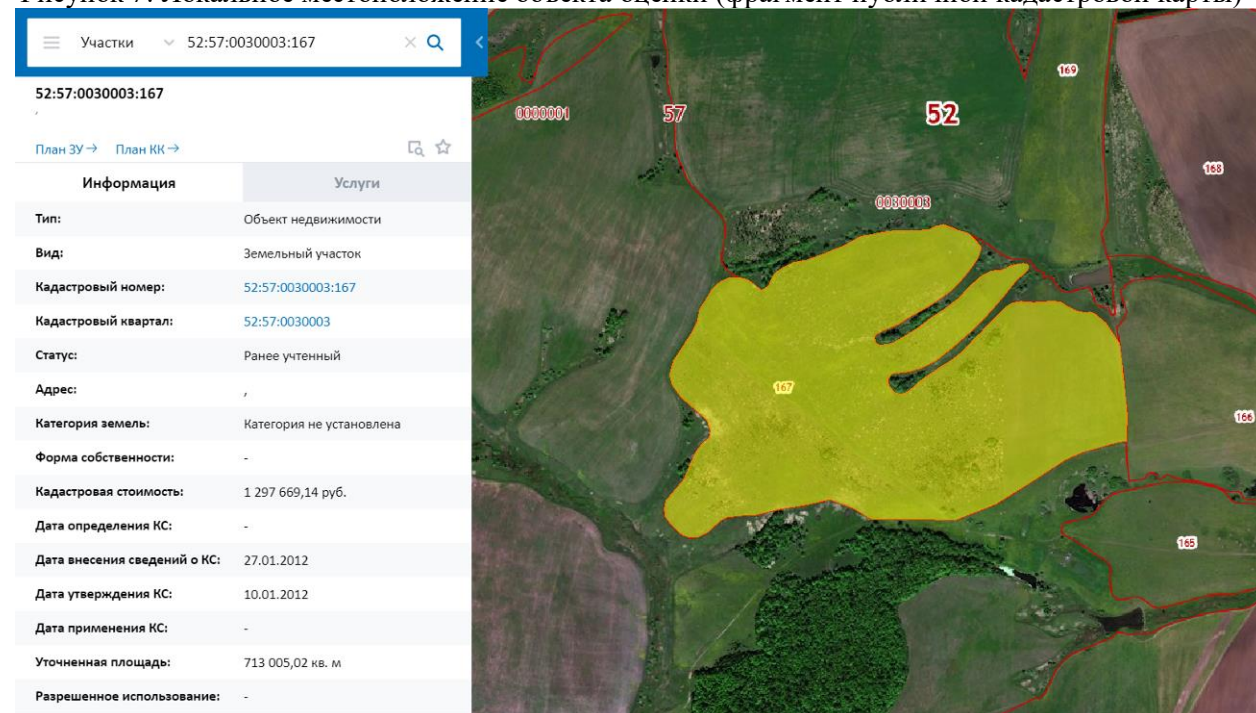
Рисунок 4. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)⁸

⁷

file:///C:/Users/%D0%9D%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8F/Downloads/%D0%9B%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.pdf (по состоянию на дату оценки)

⁸ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 5. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)⁹Рисунок 6. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹⁰⁹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>¹⁰ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 7. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹¹Рисунок 8. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹²¹¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>¹² <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

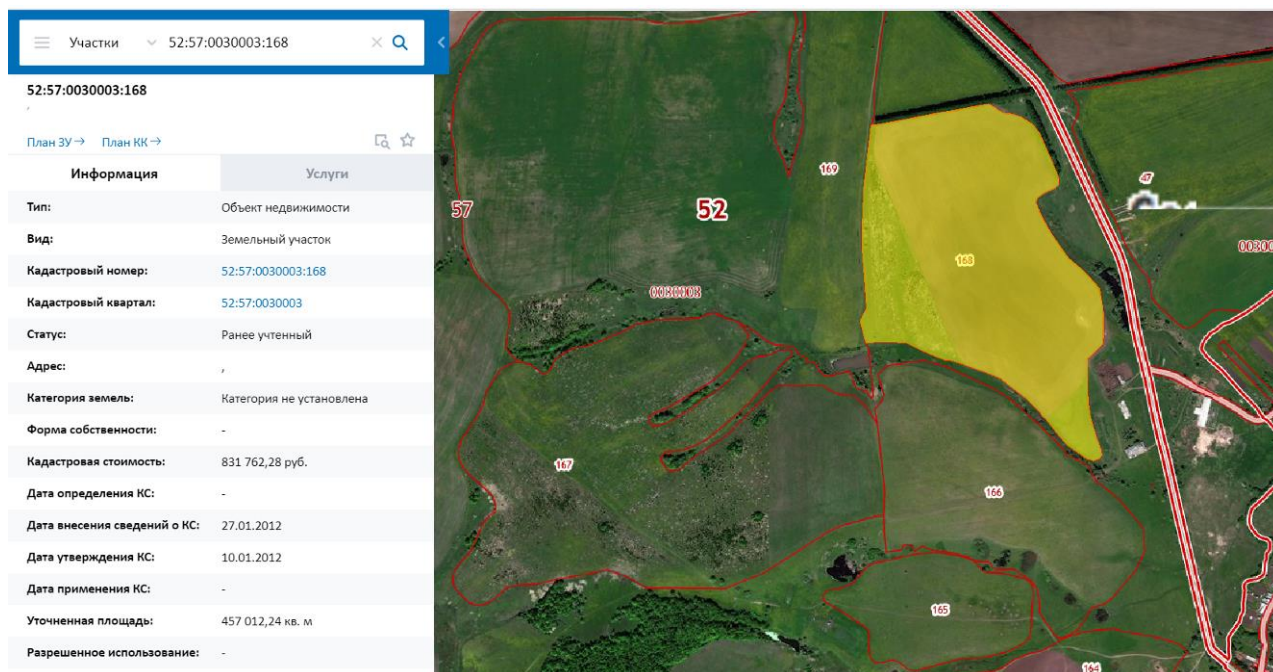
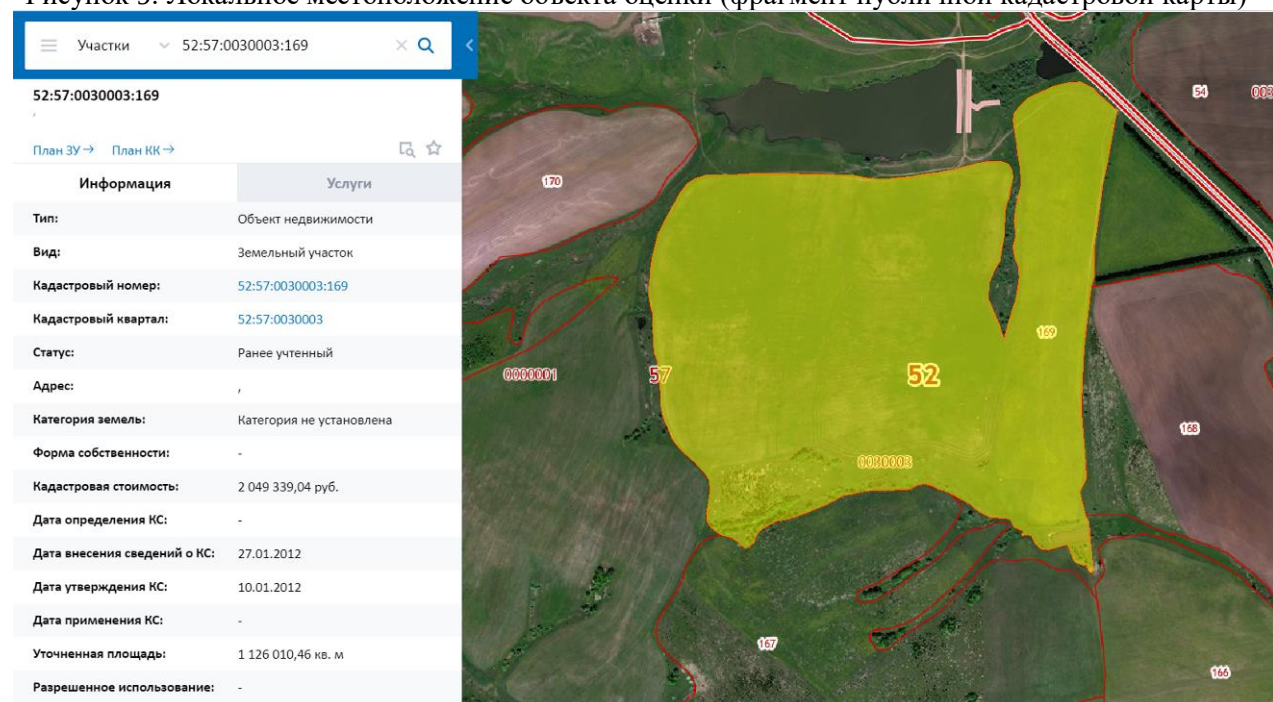
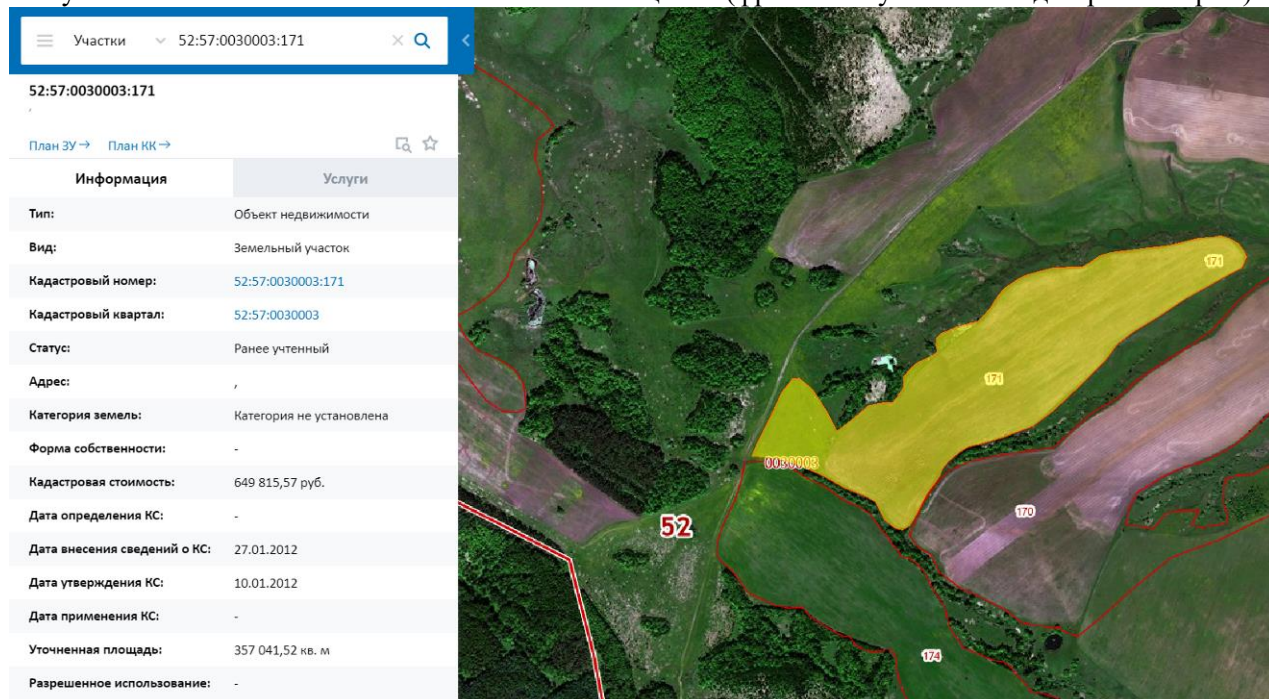
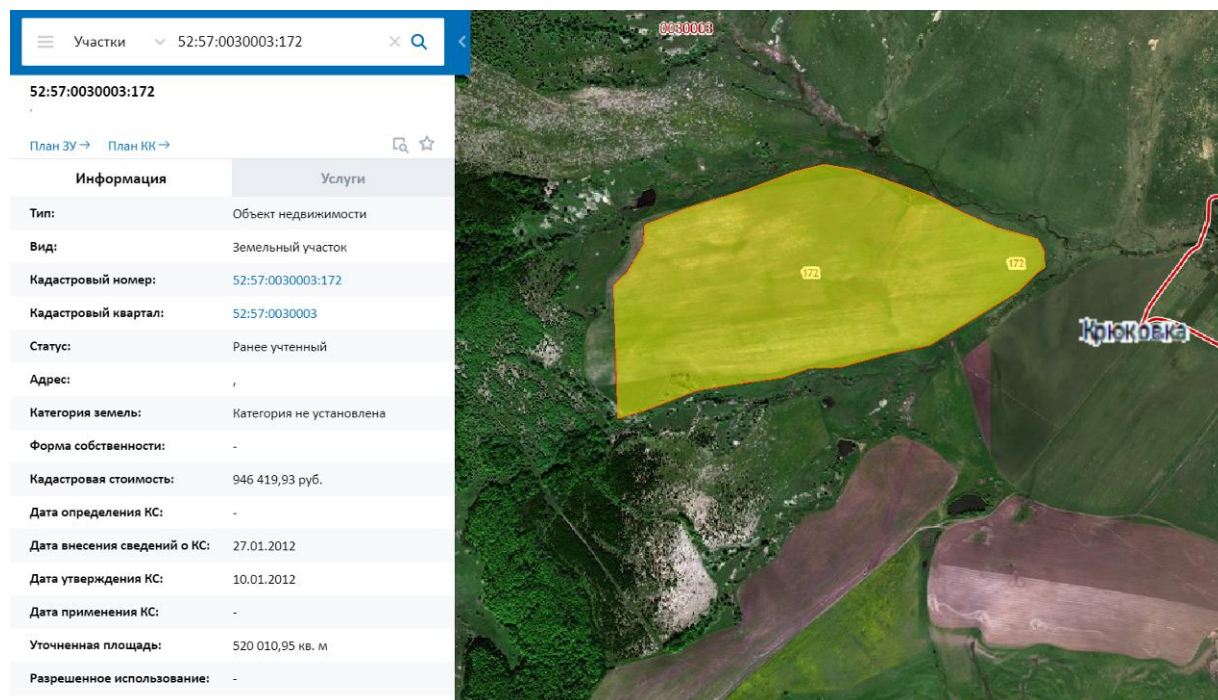
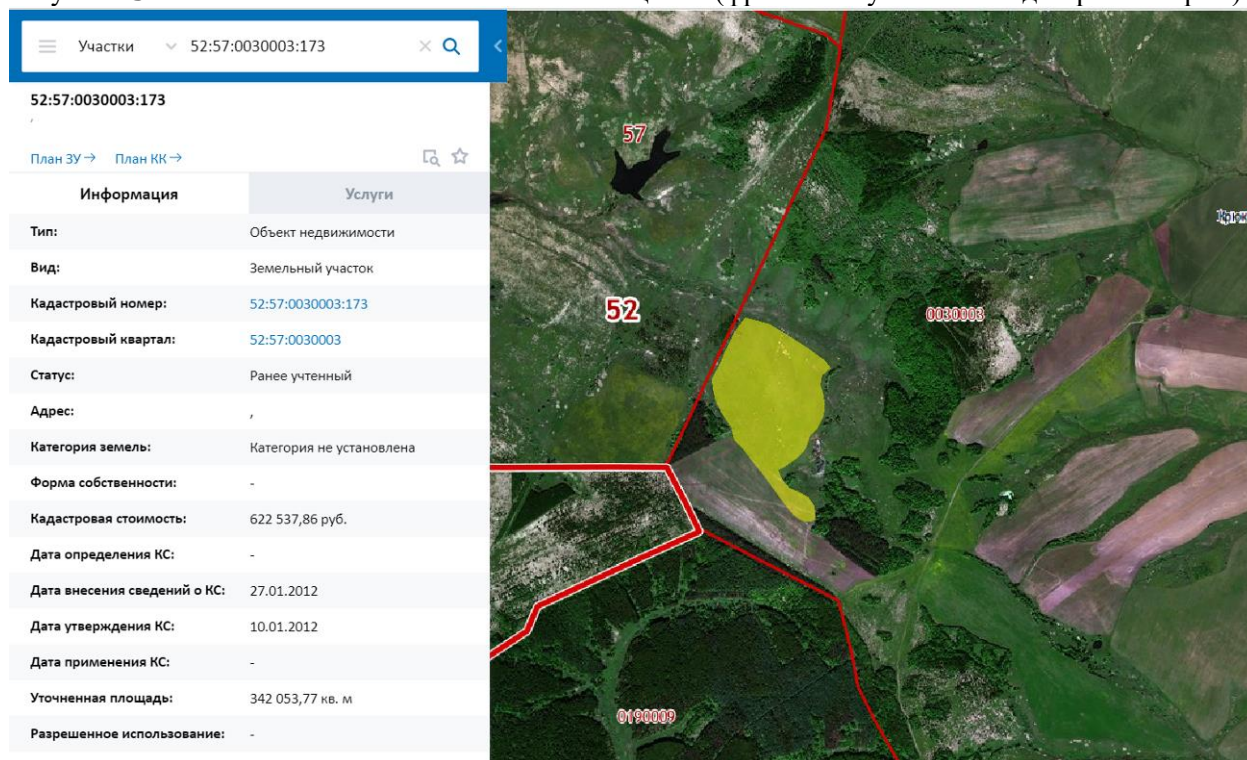
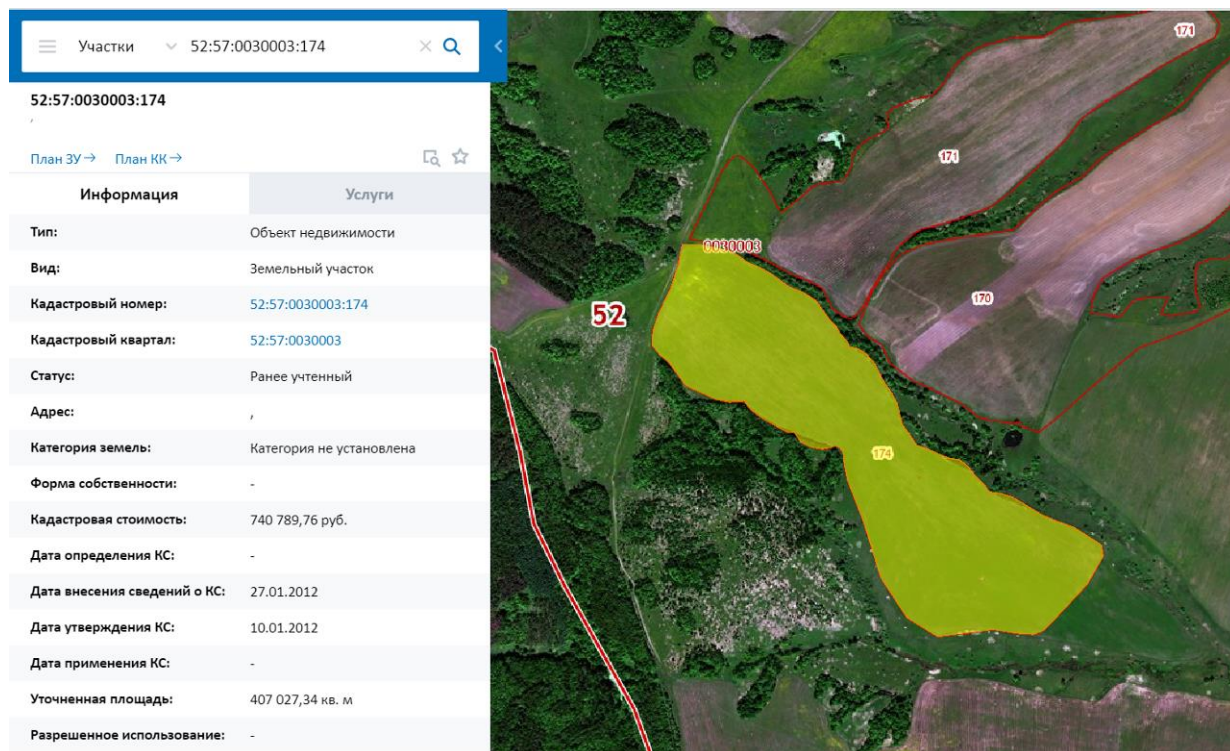
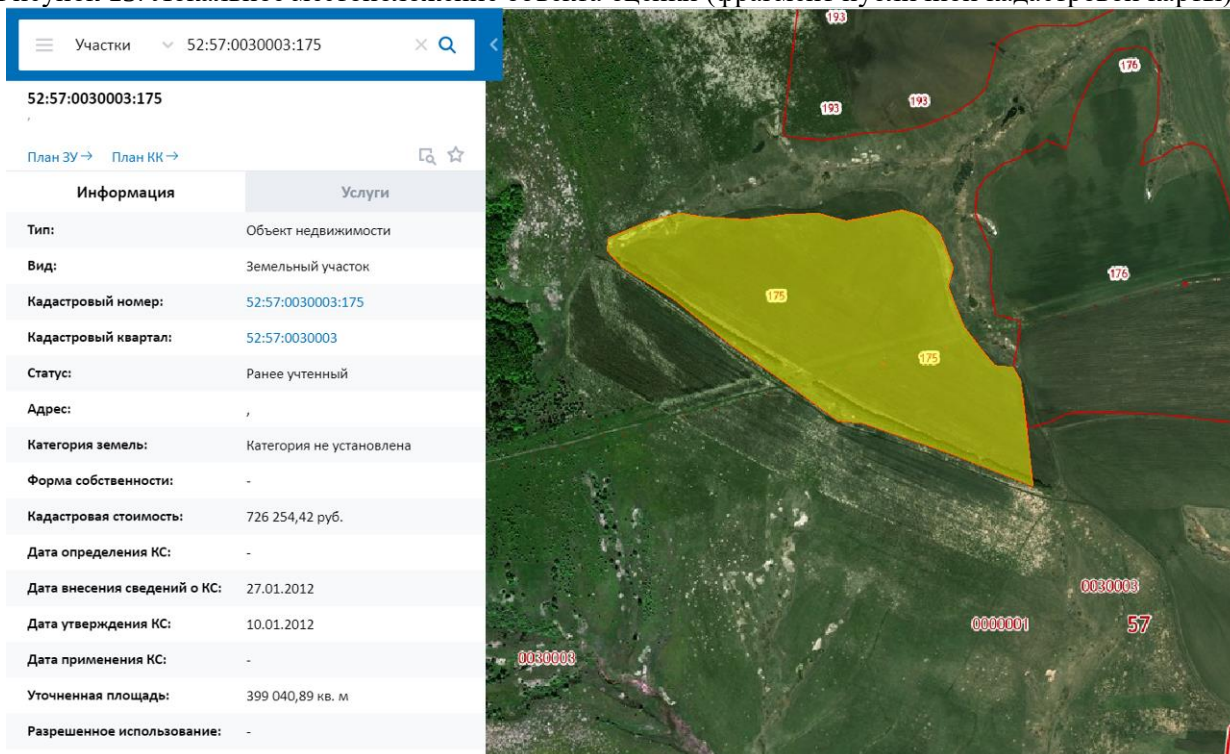
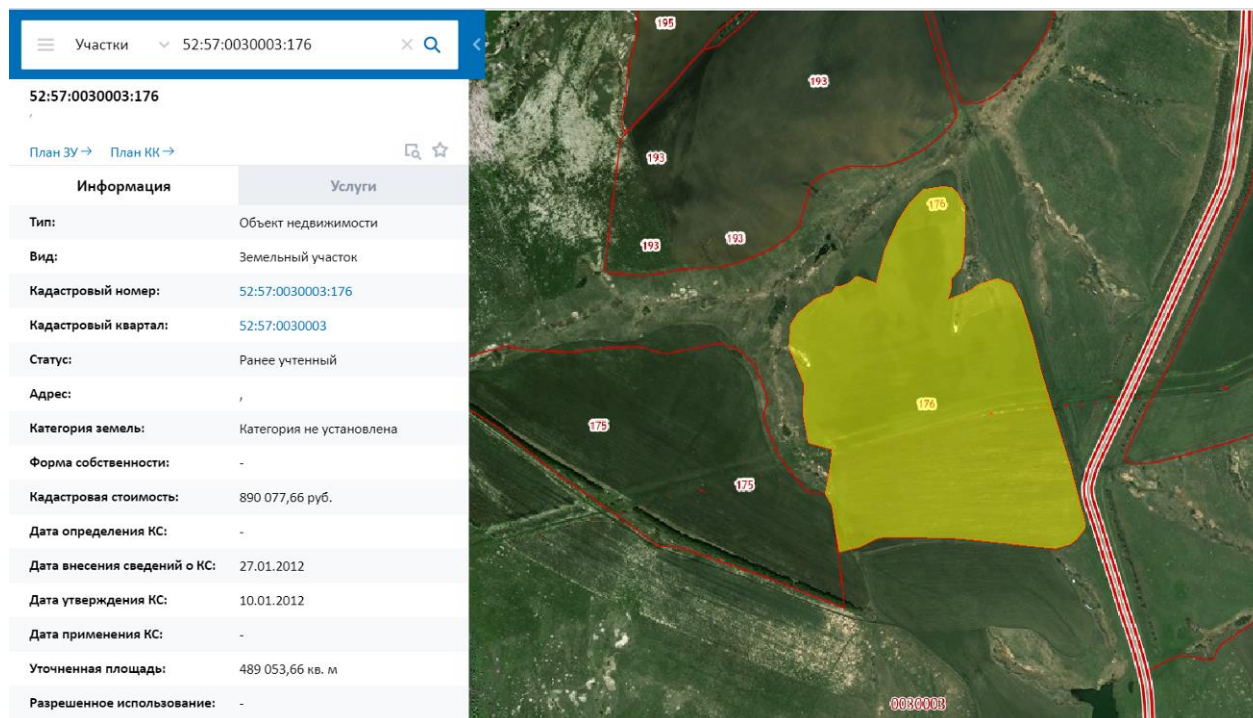
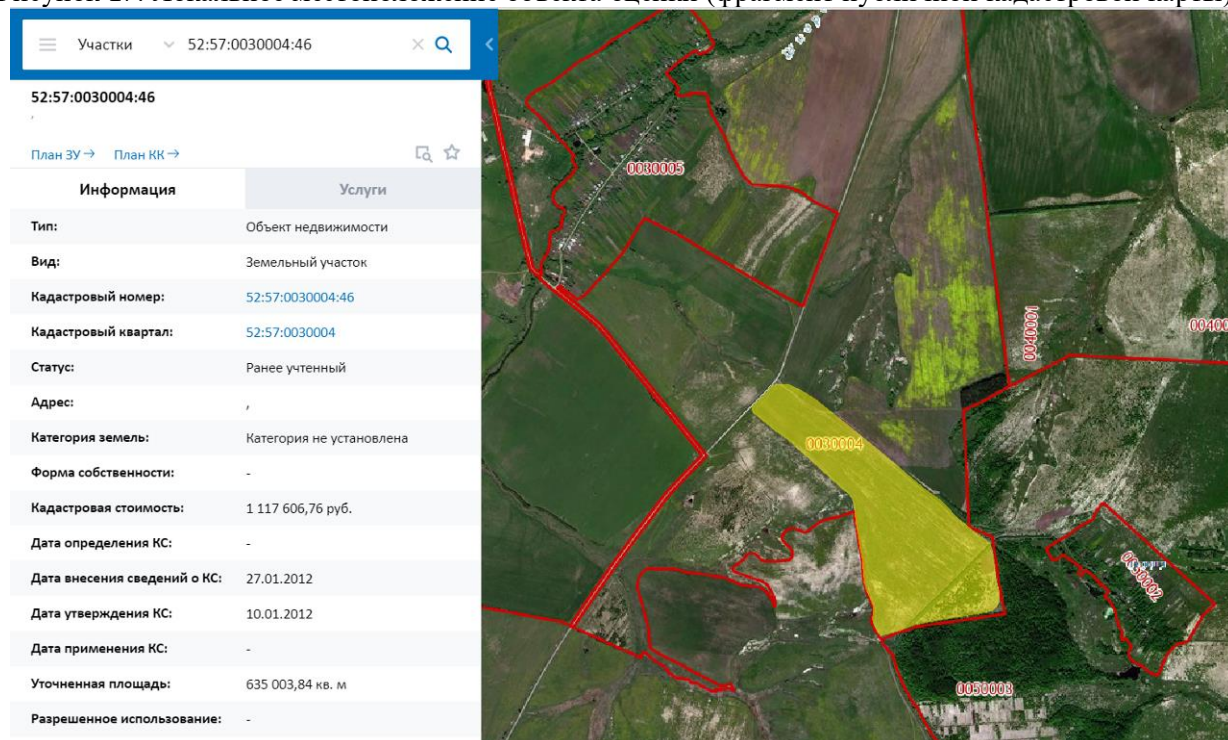
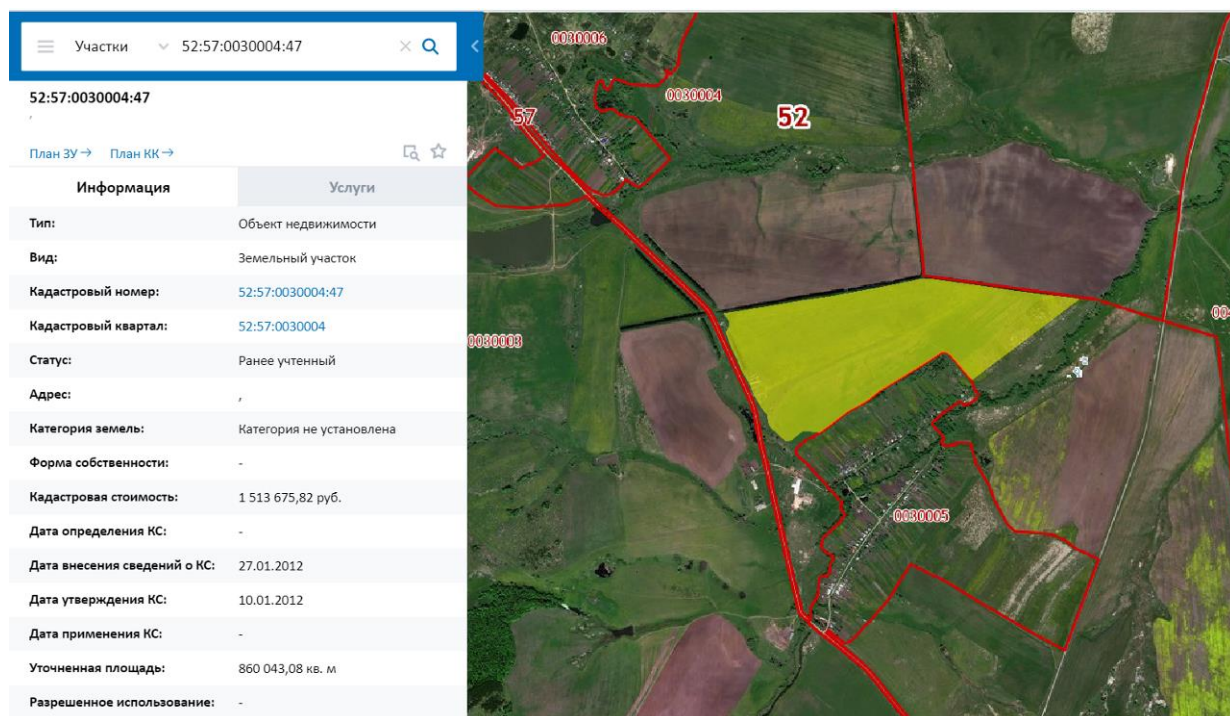
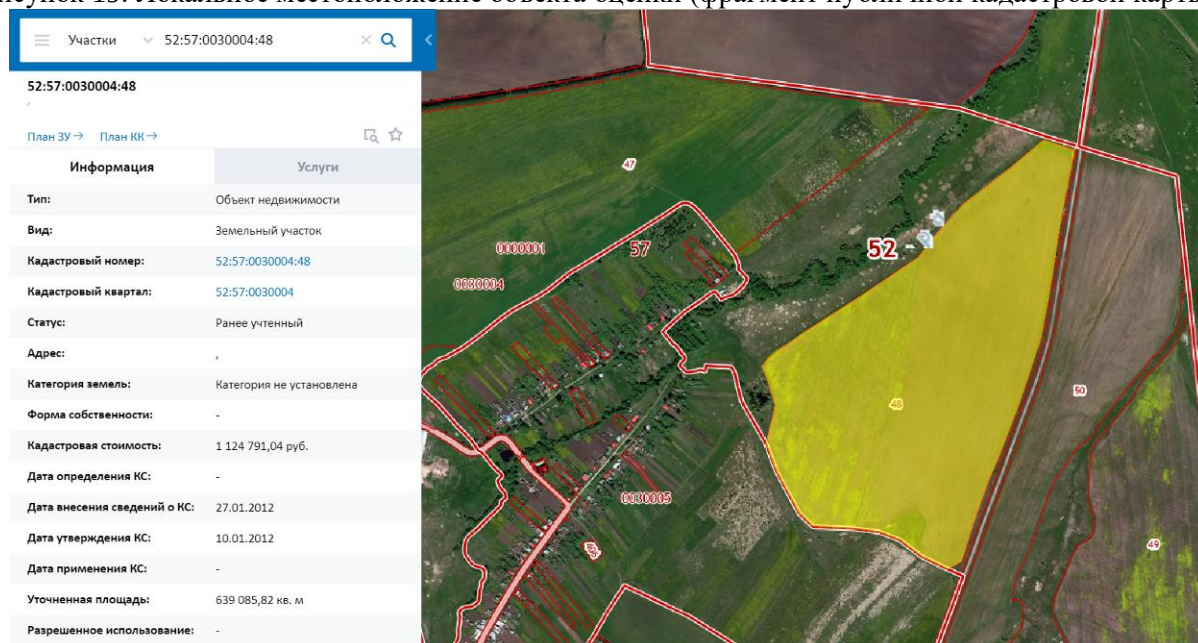
Рисунок 9. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹³Рисунок 10. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹⁴¹³ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>¹⁴ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

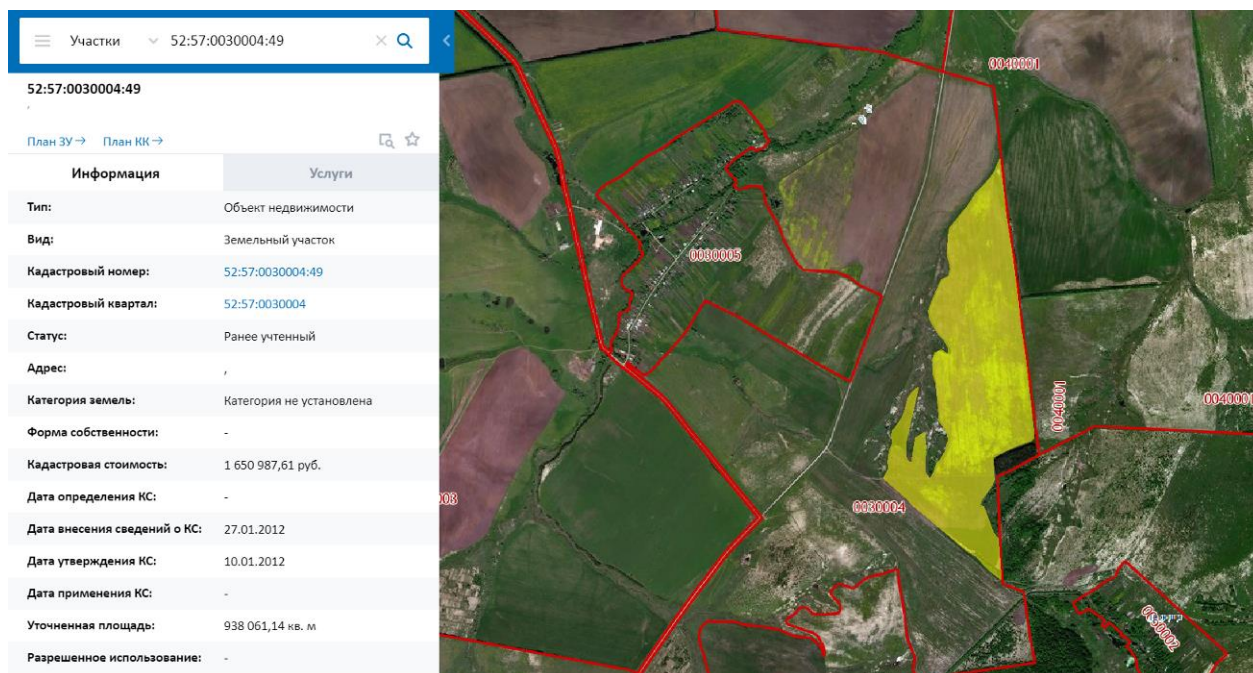
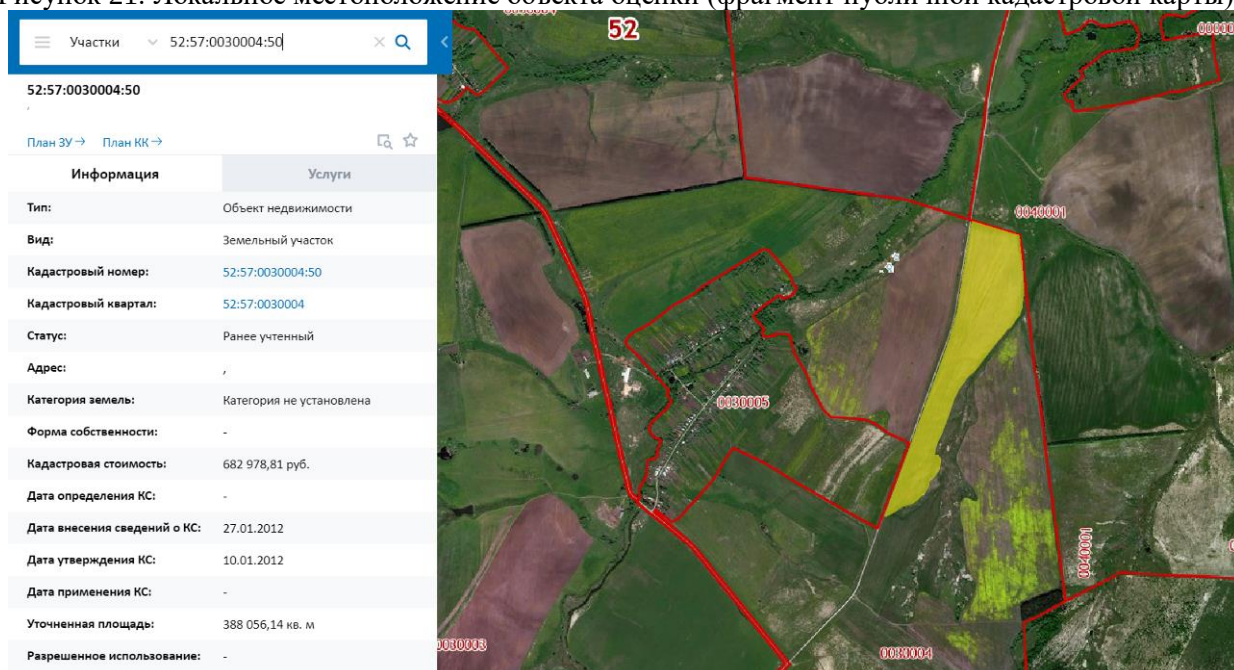
Рисунок 11. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹⁵Рисунок 12. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹⁶¹⁵ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>¹⁶ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

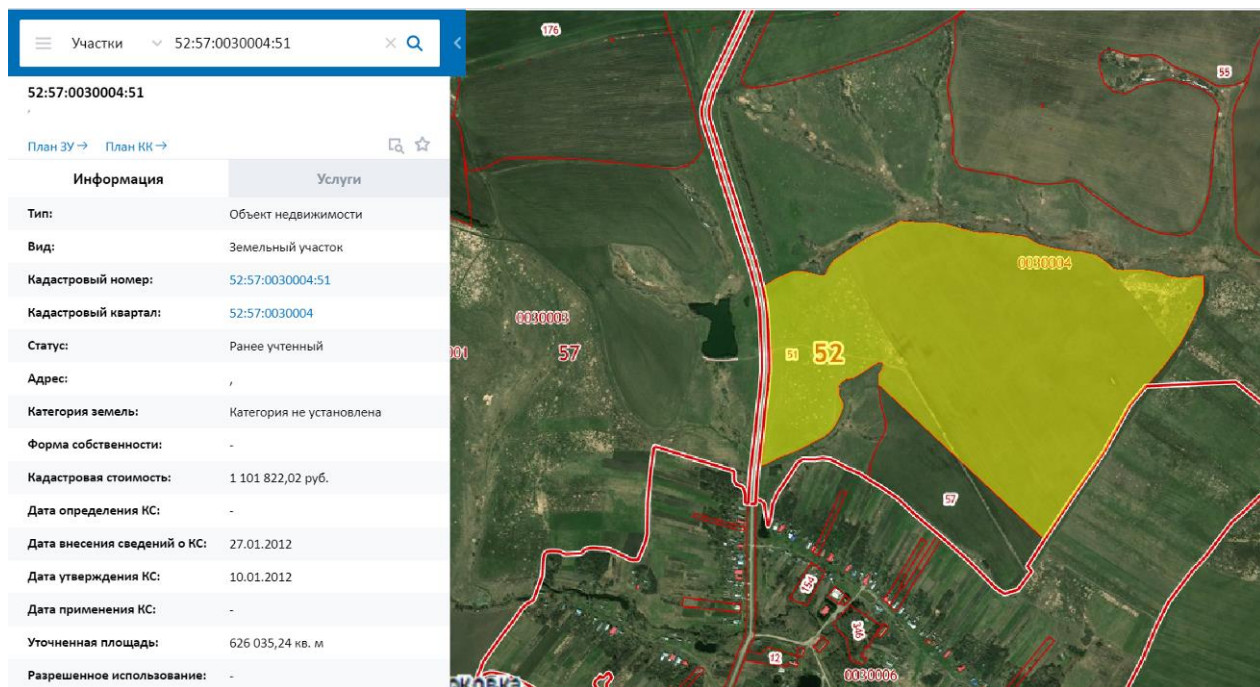
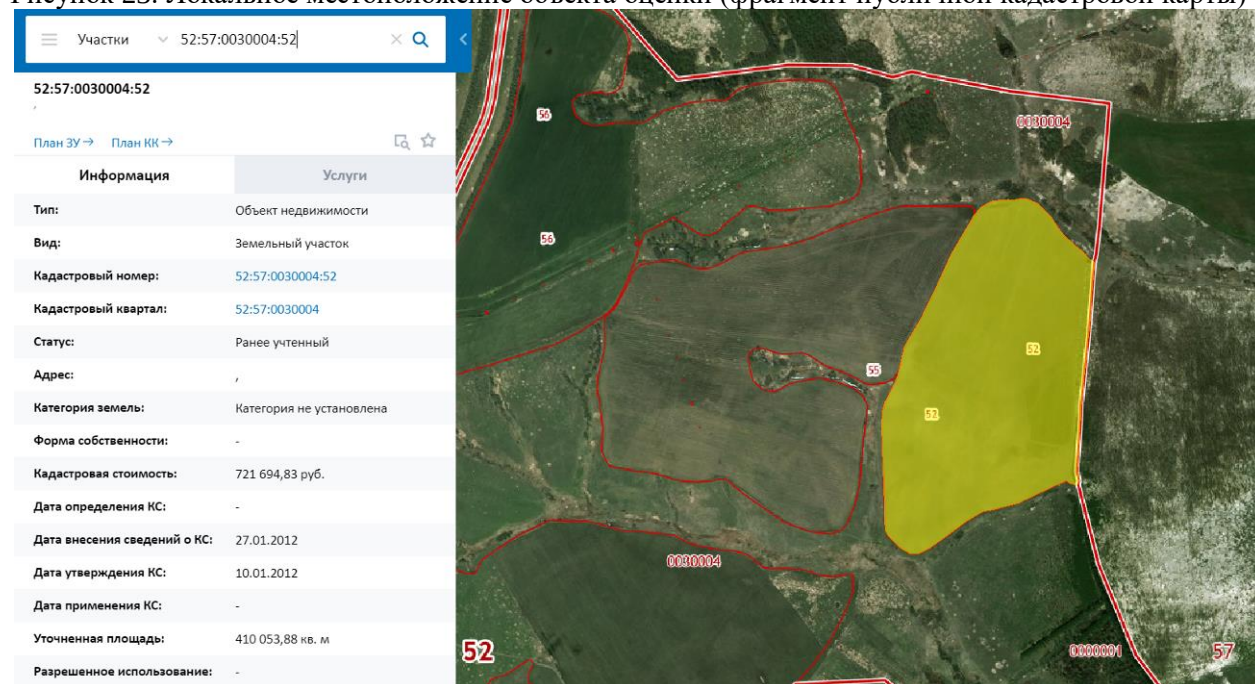
Рисунок 13. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹⁷Рисунок 14. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹⁸¹⁷ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>¹⁸ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

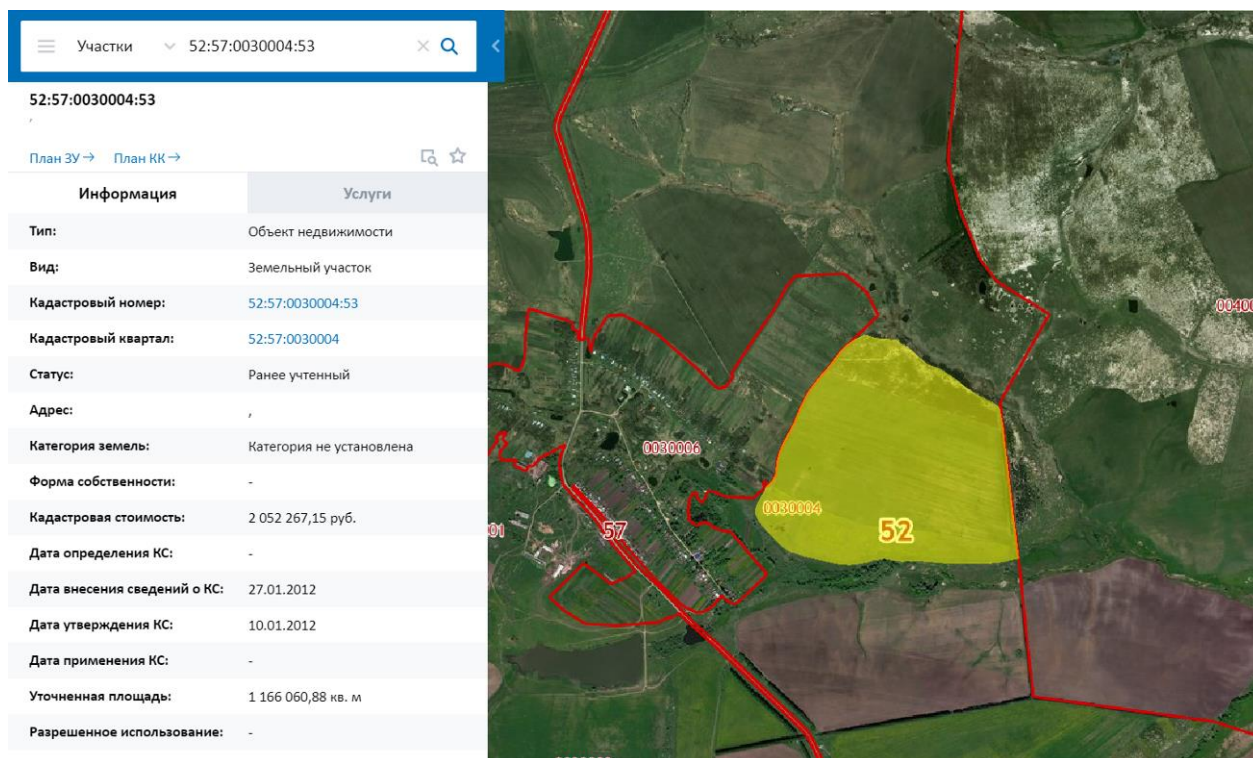
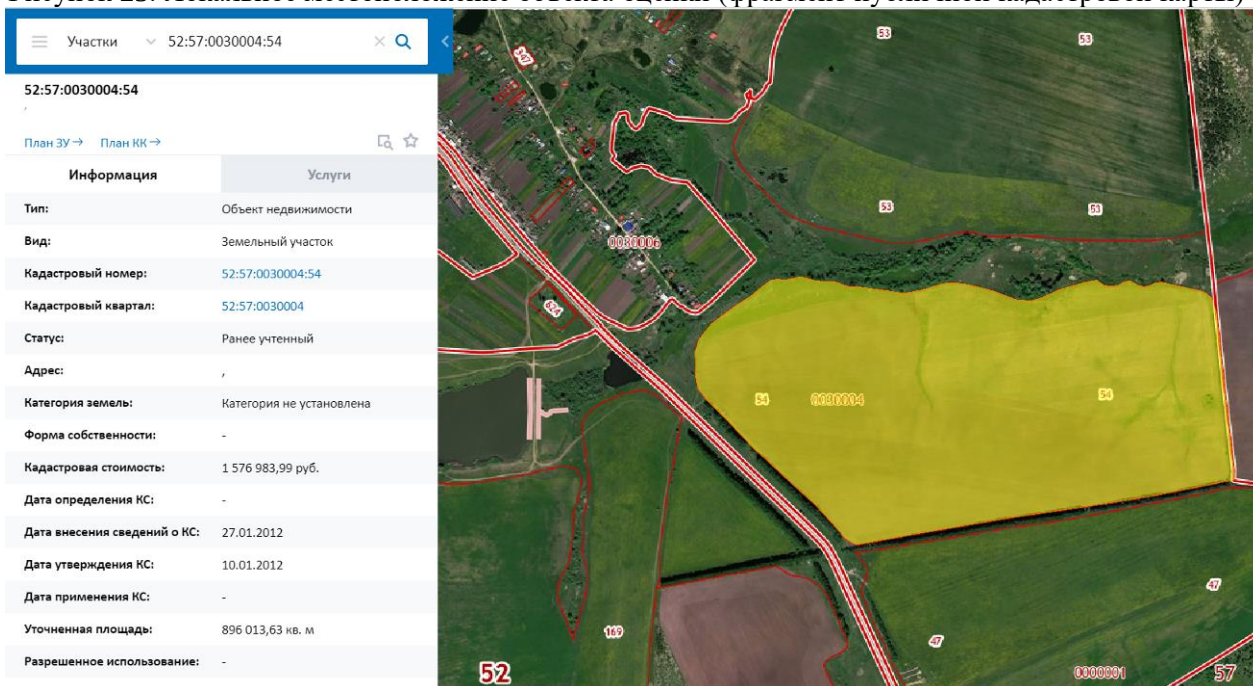
Рисунок 15. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)¹⁹Рисунок 16. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²⁰¹⁹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>²⁰ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

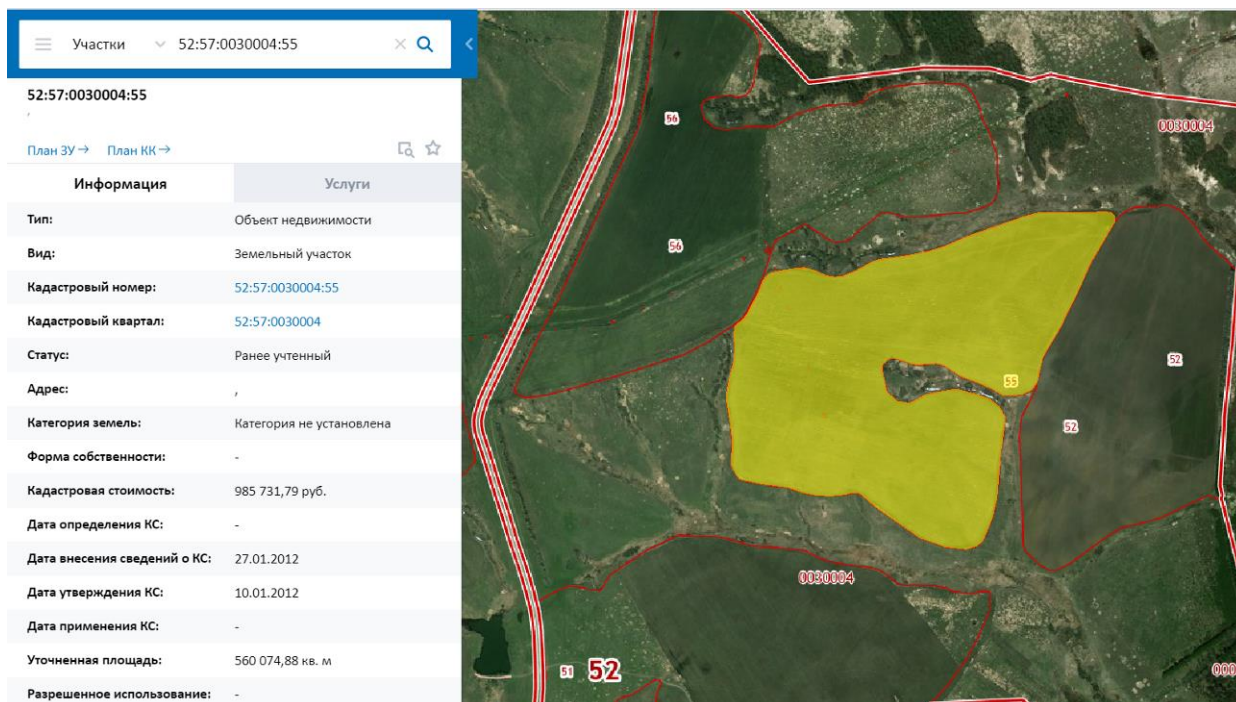
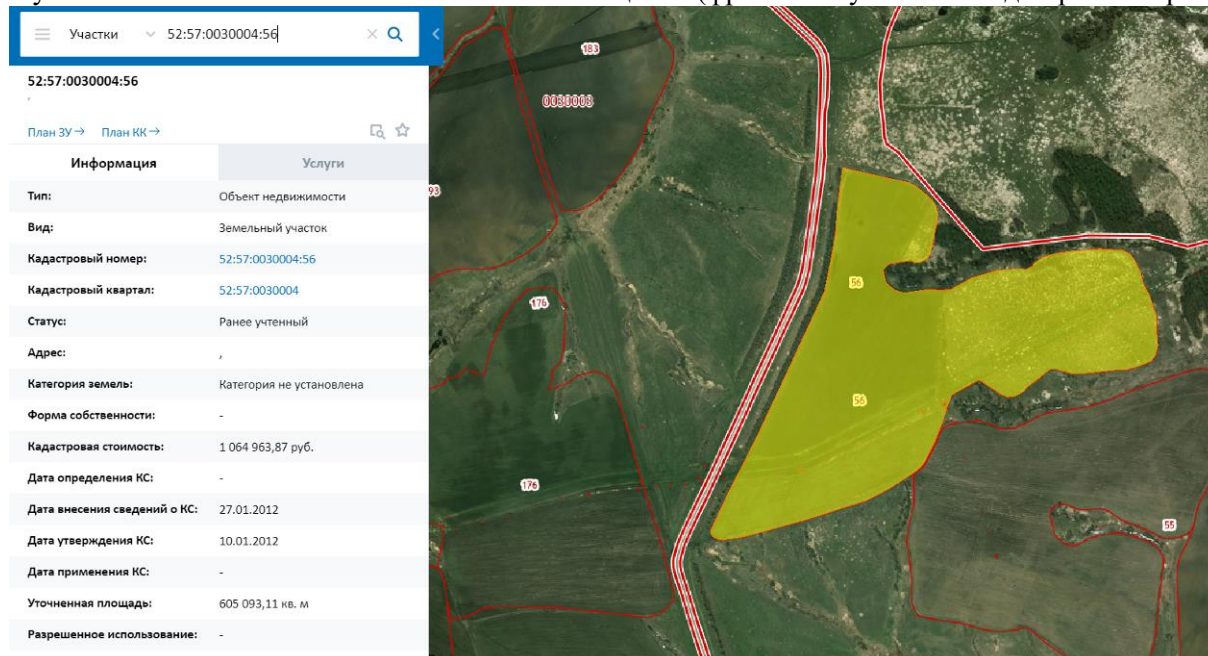
Рисунок 17. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²¹Рисунок 18. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²²²¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>²² <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 19. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²³Рисунок 20. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²⁴²³ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>²⁴ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 21. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²⁵Рисунок 22. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²⁶²⁵ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>²⁶ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 23. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²⁷Рисунок 24. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²⁸²⁷ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>²⁸ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 25. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)²⁹Рисунок 26. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)³⁰²⁹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>³⁰ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 27. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)³¹Рисунок 28. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)³²³¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>³² <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

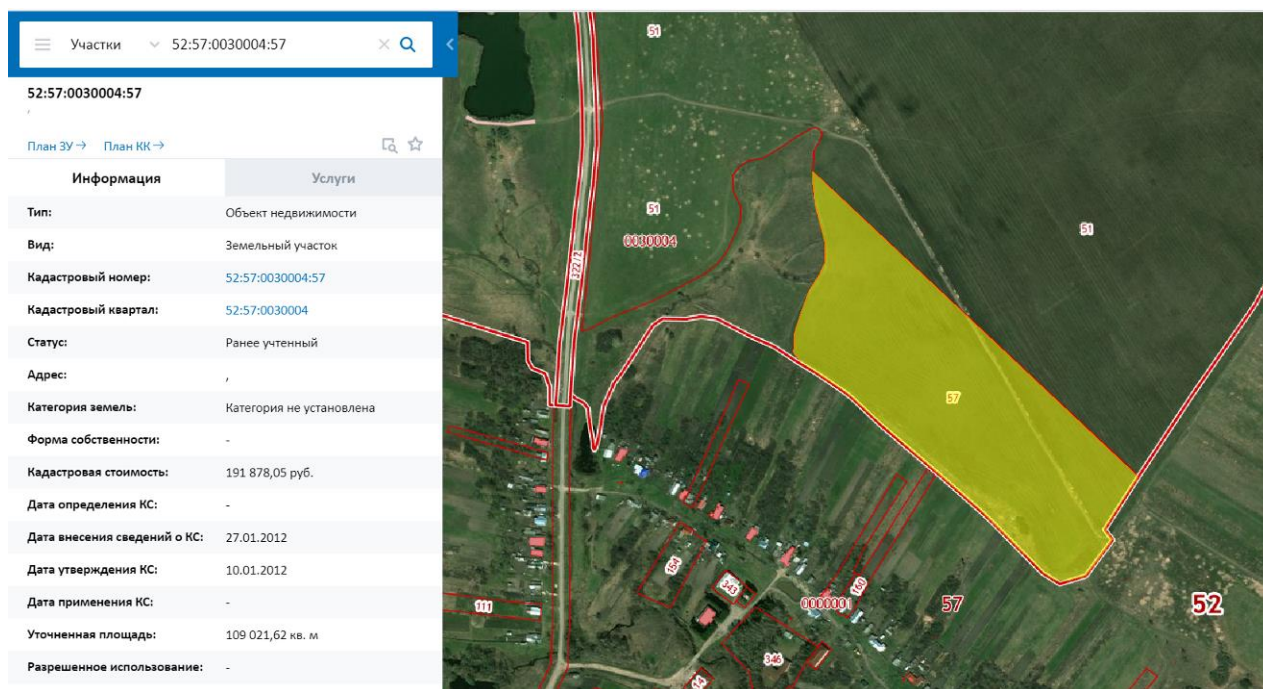


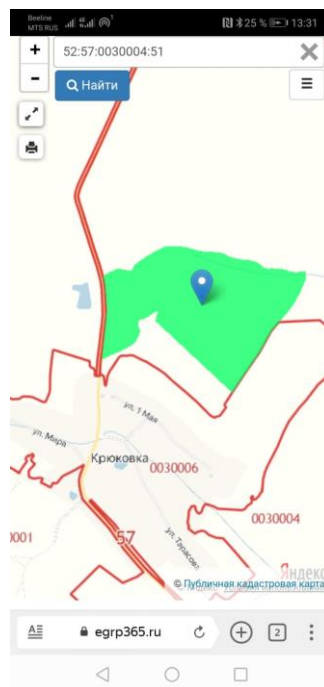
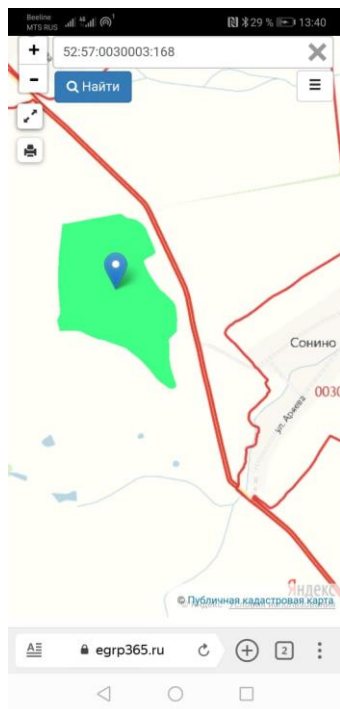
Рисунок 29. Локальное местоположение объекта оценки (фрагмент публичной кадастровой карты)³³

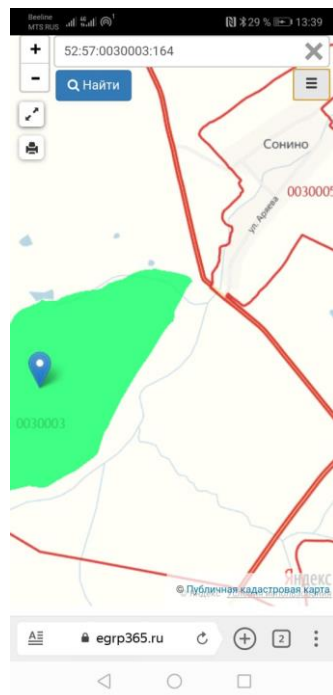
3.4 ФОТОМАТЕРИАЛЫ

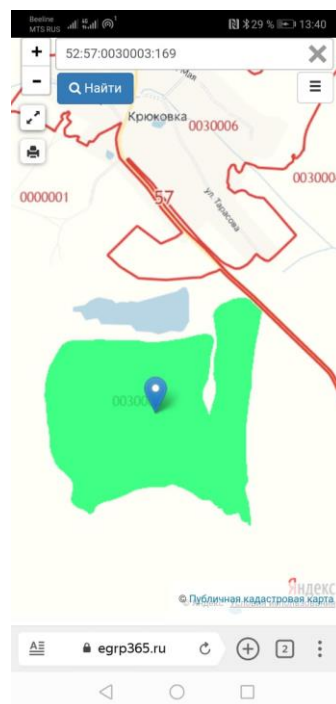
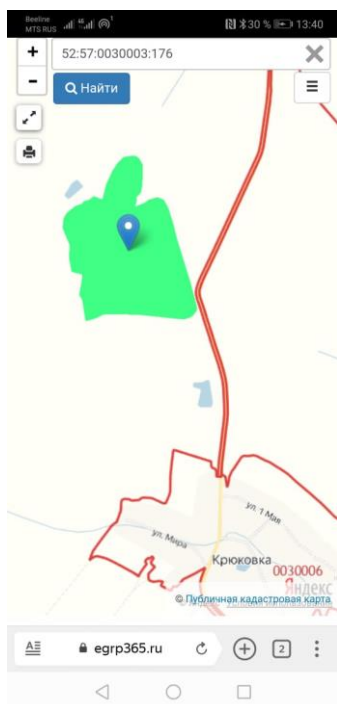


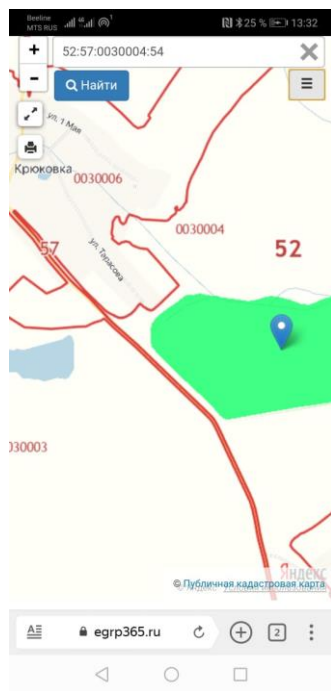
³³ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



















4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и т.д.). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

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

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития всех регионов.

Таблица 7. Основные экономические показатели Российской Федерации ([по данным Росстата](#), в сопоставимых ценах)

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁸⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ⁹⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ⁵⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ⁵⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁶⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал,	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
млрд рублей								
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9
1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года. 5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно. 6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу 9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. 10) В фактически действовавших ценах. 11) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 13) Предварительные данные. 14) В среднем за месяц.								

Темпы роста **ВВП** за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1% до **+1,1%**.

Динамика изменения показателей по итогам января-декабря 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- **положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства:** с -0,2% до **+4,1%;**
- **снижение** темпов роста (ухудшение показателей):
- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,2% до **+1,9%,**
- производства **промышленной продукции:** с +2,9% до **+2,4%,**
- **объема грузооборота:** с +2,7% до **+0,6%,**
- **внешнеторгового оборота:** с +15,6% до **-3,1%** (при значительном **профиците** +149,3 млрд. долл. США за период январь-ноябрь 2019г.),
- **оборота розничной торговли:** с +2,8% до **+1,6%,**
- **объема платных услуг населению:** с +1,4% до **-0,9%,**
- **инвестиций в основной капитал:** с +5,1% до **+0,7%,**
- **реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции):** с +7,4% до **+2,5%.**

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - **6,00%** годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам декабря 2019/2018гг. составила **+2,4%.**

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-ноябре 2019г. составил **+14267,4** млрд рублей (35,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 15932,1 млрд рублей, 13,9 тыс. организаций имели убыток на сумму 1664,7 млрд

рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная **задолженность организаций** на конец ноября 2019г. составила **116 582,0** млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4823,8 млрд рублей - **4,0%** от общей суммы задолженности (рост за год **+22,3%** 2019/2018). Значительный рост задолженности показывает существенное ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.01.2020 г. составили 63,44 трлн. руб. (**+18,1%** к 01.01.2018г., **+4,5%** к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 30,5 трлн. руб. (**+17,3%** к 01.01.2018г., **+7,1%** к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.01.2020 года: – 33,8 трлн. руб. (**+11,9%** по сравнению с 01.01.2018г., **+1,2%** к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная задолженность - 2,618 трлн. руб. (**7,7%** от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,65 трлн. руб. (**+45%** к 01.01.2018г., **+18,5%** к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная задолженность - 0,765 трлн. руб. (**+4,3 %** от задолженности).

Прибыль банковского сектора текущего года на 01.12.2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (**+136,9%** к уровню на 01.01.2018г., **+39,2%** к уровню на 01.01.2019г.).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в январе-сентябре 2019 г. составил всего **0,7%** (+5,1% в январе-сентябре 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Рост **реальной среднемесячной заработной платы** снизился с +7,4% в январе-ноябре 2018 г. до **+2,5%** в январе-ноябре 2019г., что предполагает ухудшение перспектив спроса населения.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-ноябрь 2019г. составил 4205,5 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 31.01.2020г. составили 562,3 млрд долл. США (**+17,7%** г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (**+0,6%**). Введено в эксплуатацию 139 854,6 тысяч кв.м. общей площади зданий, из них 107,24 млн.кв.м. – жилых (включая индивидуальное строительство 36,8 млн.кв.м., 4,935,1 – промышленных, 6035,2 – сельскохозяйственных, 1653,3 – административных площадей. Всего построено 1103,1 тыс. новых квартир.

Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 677,2 млрд рублей на строительство 1521 объекта капитального строительства и приобретение объектов недвижимости.

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),

- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики

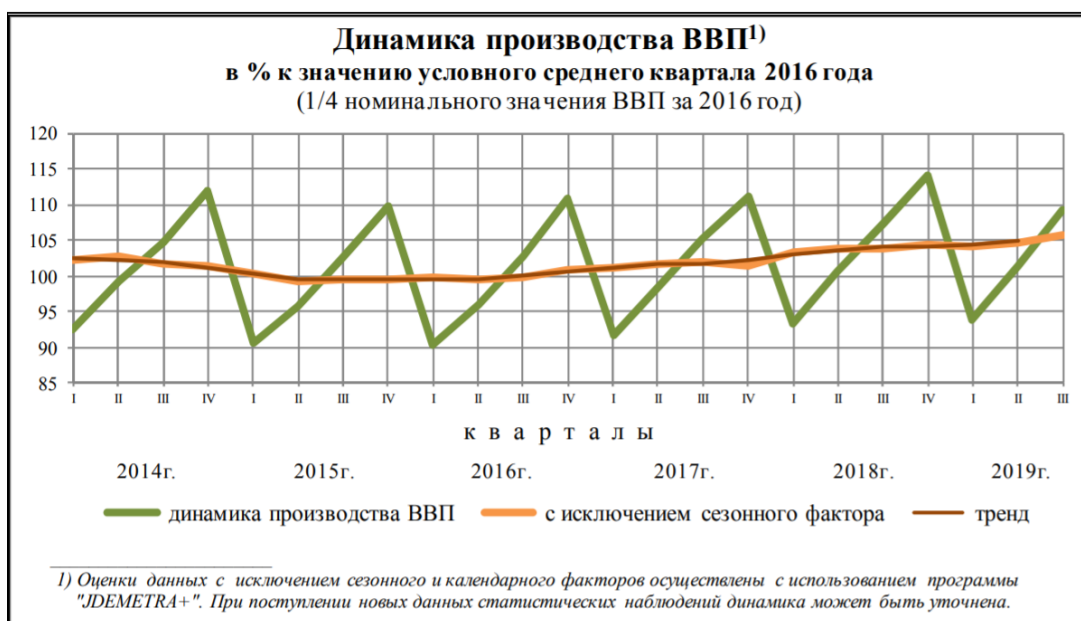


Рисунок 30. Динамика производства ВВП в % к значению условного среднего квартала 2016 года

ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после существенного снижения в период 2014-2016гг. показывал незначительный рост в 2017-2019 годах. **Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы.** Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок **ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций.** Это может привести к

обвальному падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят курс в направлении инвестиционного стимулирования и экономического развития.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства в дальнейшем активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-12-2019.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/analytics/bnksyst/>,
3. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
4. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.02.2020 года.

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

4.1.2. Итоги социально-экономического развития Нижегородской области за 2019 год³⁴

По оценке экономический рост (ИФО ВРП) в 2019 году составил 103% (в России в целом индекс физического объема валового внутреннего продукта, по оценке, составил 101,3% к 2018 году).

В ведущем секторе экономики области – промышленности – объем отгрузки продукции промышленного производства за 2019 год составил 1,6 трлн рублей, индекс промышленного производства – 104,3%, в том числе по обрабатывающим производствам – 105,2%. По объему отгрузки продукции обрабатывающих предприятий – 1,4 трлн рублей – Нижегородская область занимает 2 место в Приволжском федеральном округе, а среди регионов России – седьмое.

В строительном комплексе объем работ, выполненных по итогам 2019 года, составил 180,9 млрд рублей, что выше 2018 года на 14,4% (в сопоставимых ценах). По объемам строительства область занимает 3 место среди регионов Приволжского федерального округа и 13 место в России.

Активно развивается жилищное строительство. По итогам января-декабря 2019 года было введено 1409 тыс. кв. метров жилья, что составило 104,3% к аналогичному периоду 2018 года. По объемам ввода жилья Нижегородская область занимает 4 место в Приволжском федеральном округе и 15 место - в Российской Федерации.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей по итогам 2019 года составил 77,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,8% выше 2018 года. По итогам 2019 года Нижегородская область заняла 3 место в Приволжском федеральном округе по производству яиц (11 место в России) и 7 место по производству молока (18 место в России).

Оборот розничной торговли за 2019 год составил 780,7 млрд рублей и вырос по сравнению с 2018 годом на 1,3% (в сопоставимых ценах), объем платных услуг, оказываемых населению, увеличился на 0,8% и составил 194,3 млрд рублей. По объему оборота розничной торговли Нижегородская область находится на 3 месте в Приволжском федеральном округе и на 9 месте в Российской Федерации, по объему платных услуг населению – также на 3 и 9 местах соответственно.

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за 9 месяцев 2019 года составил 178,5 млрд руб. и увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 4,8% (в сопоставимых ценах).

Более 50% всех инвестиций в основной капитал (по крупным и средним организациям) приходилось на обрабатывающие производства, где индекс физического объема составил 147,8% к январю-сентябрю 2018 года. Значительный рост инвестиционной активности отмечался в производстве напитков – в 3,1 раза (в сопоставимой оценке к январю-сентябрю 2018 года), в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 2,3 раза, в производстве электрического оборудования – в 2,2 раза, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,5 раза.

По объему инвестиций в основной капитал наш регион занимает 4 место в Приволжском федеральном округе и 19 место в России.

По данным за 1 полугодие 2019 года в регион поступило 234,6 млн долларов США прямых иностранных инвестиций. По объему прямых иностранных инвестиций Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе и 21 место в России.

Остается стабильной ситуация на рынке труда. По состоянию на конец декабря 2019 года уровень официально зарегистрированной безработицы в Нижегородской области составил 0,4%. Уровень безработицы в области является самым низким среди регионов Приволжского федерального округа и находится на 2 месте среди регионов России.

Среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области в январе-сентябре 2019 года составили 31,9 тыс. рублей в месяц и в действующих ценах выросли на 6,3% в сравнении с аналогичным периодом 2018 года. Реальные денежные доходы населения увеличились на 0,8%. Область занимает 2 место среди регионов Приволжского федерального округа и 20 место в Российской Федерации по уровню среднедушевых денежных доходов населения.

Среднемесячная заработная плата (по полному кругу предприятий) по итогам 11 месяцев 2019 года составила 34,5 тыс. рублей, что в действующих ценах на 7,2% выше соответствующего периода

³⁴ <https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/results-of-social-and-economic-development/2019/> (по состоянию на дату оценки)

2018 года. Реальная заработная плата составила 102,5%. Нижегородская область занимает 5 место в Приволжском федеральном округе (среди регионов России – 43 место) по уровню среднемесячной заработной платы.

Нижегородская область вошла в «двадцатку» лидеров «Рейтинга регионов по качеству жизни» (составленного рейтинговым агентством «РИА Рейтинг»), заняв в нем 15-ю позицию.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Объект оценки:

– земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство.
2. Описание местоположения: земельные участки расположены по адресу: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Окружающая застройка: свободные от застройки участки, населенные пункты с индивидуальными жилыми домами.
3. Основные особенности расположения участка, определяющие выбор сегмента: расположение - в Нижегородской области, ближайшее окружение – свободные от застройки участки, разрешенное использование – под сельскохозяйственное производство, подъездные пути – асфальтированная дорога.

Сегмент рынка

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – под сельскохозяйственное производство. На дату оценки и дату осмотра на земельном участке отсутствуют улучшения.

На основании выше перечисленных особенностей расположения участка, разрешенного использования и фактического использования оценщик относит объект оценки к земельным участкам под сельскохозяйственное производство.

Объект оценки находится в зоне застройки СХН (Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения) и СХИ (Зона сельскохозяйственного использования).³⁵

1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства зоны СХИ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1.1. Основные виды разрешенного использования		
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур,	1.3

³⁵ Источник: <http://lukojanov.omsu-nnov.ru/?id=141760> (информация подготовлена на дату оценки)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	в том числе с использованием теплиц	
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
1.2. Условно разрешенные виды использования		
Научное обеспечение городского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения городского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения городского хозяйства	1.18

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХИ

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
3	Предельное количество этажей	Не более 2х этажей
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	15%

Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения

1. В состав зоны сельскохозяйственных угодий входят пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими). В составе земель сельскохозяйственного назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

2. В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

3. Для земельных участков, или их частей, находящихся в границах прибрежной защитной полосы и (или) водоохранной зоны, а также для объектов, расположенных на таких участках, устанавливаются ограничения в соответствии со статьёй 32 настоящих Правил.

Вывод: указанные особенности дают возможность считать аналогичными объекту оценки земельные участки, имеющие предполагаемое использование: под сельскохозяйственное производство.

4.3. 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.

Объект оценки – земельный участок расположен по адресу: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на земельные участки в Нижегородской области, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по основным характеристикам.

Были проанализированы 25 предложений к продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство, выставленных на продажу в Нижегородской области по состоянию на 17 марта 2020 года.

Таблица 8. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования по состоянию на 17 марта 2020 года.

№ п/п	Месторасположение	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Ссылка
1	Нижегородская область, Лукояновский район с Лопатино	сельхозназначения	150 000	55 000	2,73	Продам участок 5.5 га в собственности, документы на руках. Рядом с. Лопатино 3 км, от г. Лукоянов 15 км. На участке много берёзы, дуб, осина, рядом пруд, много ягод и грибов. Подойдёт для пасеки. Так же можно приобрести дом в Лопатино, баню и ещё 50 соток земли в деревне. Цена договорная. Возможен разумный торг.	https://www.avito.ru/lukoyanov/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_ga_snt_dnp_1121774086
2	Нижегородская область, Бутурлинский р-н	сельхозназначения	220 000	60 400	3,64	Земли с/х назначения, чернозём, находятся в севообороте. Расположен вдоль автодороги Бутурлино-Гагино; газ и э/энергия-на границе участка. 140 км от Нижнего; участок идеален для размещения тепличного либо другого фермерского хозяйства. 200 м до села, 400 м до леса, 800 м до реки. Рядом-заказник, грибы, ягоды, охота. рыбалка.	https://www.avito.ru/buturmino/zemelnye_uchastki/uchastok_6.04_ga_snt_dnp_1872989879
3	Нижегородская область, Бутурлинский р-н	сельхозназначения	90000	73 500	1,22	Продаю земельный участок с/х назначения площадью 7,35га в Бутурлинском р-не, асфальт до участка, по границе протекает ручей - можно сделать пруд, в 2-х км от участка река Пьяна, вдоль участка ЛЭП, межевание сделано, документы готовы, продажа от собственника.	https://www.avito.ru/buturmino/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_944624651
4	Нижегородская область, г.о. Перевозский	сельхозназначения	150000	80 000	1,88	Сельхозназначения, не возделывалась, на участке есть деревья и луг, дорога рядом, возможно подключение к электросети. Продаю за ненадобностью. Так же есть дом с коммуникациями в соседней деревне (5 км), могу сдать в долгосрочную аренду, не дорого.	https://www.avito.ru/pererovoz/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1804807500
5	Нижегородская область, Княгининский р-н, д. Бажулино	сельхозназначения	150000	93 000	1,61	Земельный ПАЙ ЗАО"Правда" 9.3г.Пай не выделен. Продаю и ищю собственников соседних паев для совместного выделения	https://www.avito.ru/knyaginino/zemelnye_uchastki/uchastok_56200_ga_snt_dnp_1908895149
6	Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Верякушский сельсовет, с. Ореховец	сельхозназначения	400000	132 000	3,03	Продаю 2 земельных участка СХН общей площадью 13,2 Га (по 6,6 га каждый) в 25 км от Арзамаса в сторону Дивеево. Рядом посадки, ферма и населенный пункт. Подъездные пути - асфальтированная дорога. Участки в собственности, состоят на кадастровом учете, имеются свидетельства на право собственности на землю.	https://www.avito.ru/diveovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13.2_ga_snt_dnp_894228191
7	Нижегородская	сельхозназначения	550000	230 000	2,39	Продаются земельные участки общей площадью в 23 Га	https://www.avito.ru/pererovoz/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_1804807500

№ п/п	Месторасположение	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Ссылка
	область, г.о. Перевозский, пос. Шильниково	чения				(земли сельскохозяйственного назначения). Место нахождения, Нижегородская обл. Перевозский р-н, п. Шильниково. Так же земельные участки на 2,73 Га (земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства). Место нахождения Нижегородская обл., Перевозский район, пос. Шильниково, ул. Солнечная, д. 10. Продажа от собственника, все документы готовы, чистая продажа.	voz/zemelnye_uchastki/uchastok_23.6_ga_snt_dnp_929122255
8	Нижегородская область, Кстовский р-н	сельхозназначения	550000	300 000	1,83	Продаю участок для КФХ. ТУ на электричество получено, весной подключат. Земельный участок 52:26:0110025:28	https://www.avito.ru/pamyat_pazhzhskoy_kommuny/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1883109102
9	Нижегородская область, Шатковский р-н, сельское поселение Силинский сельсовет	сельхозназначения	495 000	330 000	1,50	продам землю в шатковском районе с.новое 33 гектара	https://www.avito.ru/shatki/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_1772102962
10	Нижегородская область, Воротынский р-н	сельхозназначения	200000	362 000	0,55	Два смежных участка сельхозназначения общей площадью 36,2 га. Вид разрешённого использования - сельхозпроизводство. Рядом с с. Фокино Воротынского района	https://www.avito.ru/vorotytnets/zemelnye_uchastki/uchastok_36.2_ga_snt_dnp_1897890819
11	Нижегородская область, Арзамасский р-н, сельское поселение Балахонихинский сельсовет, с. Ковакса	сельхозназначения	380000	380 000	1,00	Продам (сдам в аренду) 38 га (1.кадастровый номер 52:41:0505001:79 2 .52:41:0505001:80 (пашня, земля серая-лесная) в Арзамасском районе не доезжая 1км до села Ковакса под многолетними травами(сенокос)можно участками . цена 10 тыс.рублей за 1 га.	https://www.avito.ru/chernuha/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_snt_dnp_459344881
12	Нижегородская область, Вадский р-н	сельхозназначения	750 000	450 000	1,67	Продаю земельный участок 45га в Вадском районе. Земля пашется, идеально подходит для любых посевов. Вдоль участка асфальтированная дорога, газовая линия, речка Умайка. 52:42:0100001:16	https://www.avito.ru/vad/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_1382765279
13	Нижегородская область, Воскресенский р-н, д. Богданово	сельхозназначения	649000	485 000	1,34	Продаются 5 земельных участков, общей площадью 48,5 Га. Назначение земель - для сельхозназначения. Границы участков соединены между собой и имеют выход к федеральной трассе. Коммуникации (свет, водоснабжение)	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_48.5_ga_snt_dnp_1897890819

№ п/п	Месторасположение	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Ссылка
						- на границе с участками. Территория экологически чистая, отсутствуют предприятия и производства в радиусе 20 км. Расстояние до реки Ветлуга 1 км	nt_dnp_1794938902
14	Нижегородская область, г.о. Семёновский	сельхозназначения	700000	660 000	1,06	Участок на северо-восток от деревни Пафнутово	https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_1879717365
15	Нижегородская область, Дальнеконстантиновский р-н, д. Берсениха	сельхозназначения	1 390 000	825 000	1,68	Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения в районе деревни Берсениха Дальнеконстантиновского района в непосредственной близости к арзамасской трассе. Рядом озёра, лес, станция газораспределения.	https://www.avito.ru/surovatiha/zemelnye_uchastki/uchastok_82.5_ga_snt_dnp_1832068811
16	Нижегородская область, 22ОПМ322Н-1419	сельхозназначения	1800000	1 060 000	1,70	Продам земельный участок в 90 км. от Н.Новгорода в сторону Казани, недалеко от Лысково. 700 метров до Волги и заливных озёр. Можно организовать усадьбу либо сельское хозяйство. Имеется ЛЭП проходящая по территории. По земле проходит магистральный нефтепровод Транснефти, две ветки газопровода. Вся земля проходит вдоль трассы М7.	https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_snt_dnp_788696696
17	Нижегородская область, Краснобаковский р-н, с. Носовая	сельхозназначения	590000	1 260 000	0,47	Продается земля сельскохозяйственного производства, возле поселка Носовая, Краснобаковского района, Нижегородской области. Имеется в наличии 126 гектар, состоящих из трех участков: по 27,6 Га, 24,8 Га, 74.2 Га. Ровные, огромные поля для любых фермерских производств или для выращивания любых культур, по самой низкой цене за гектар. Рядом АЗС и поселок, в 500 метрах от участков проходит трасса Нижний Новгород - Киров. Прямая продажа от собственника. На все интересующие вопросы отвечу по телефону. Торг!	https://www.avito.ru/uren/zemelnye_uchastki/uchastok_126.6_ga_snt_dnp_1597386893
18	Нижегородская область, г.о. Шахунья, д. Ефтино	сельхозназначения	535000	1 261 000	0,42	Продам землю сельхоз назначения, ровный участок у дороги, обрабатывался. Кадастровый номер: 52:03:0100012:2 Есть ещё рядом Земля 10,47 га у дороги, цена 50.000 руб Кадастровый номер: 52:03:0100017:239	https://www.avito.ru/shahunya/zemelnye_uchastki/uchastok_126.1_ga_snt_dnp_1845990125
19	Нижегородская область, Арзамасский р-н, сельское поселение Ломовский	сельхозназначения	990000	1 460 000	0,68	Продается 146 га в Арзамасском районе. Первый участок - 69 га \46 га + 23 га\ вдоль федеральной трассы, 70 -й км, Нижний Новгород- Арзамас - Саранск - Самара, красная линия. Протяженность по трассе -850 метров. Участок ровный, без леса. До реки Сережа и соснового леса - 250	https://www.avito.ru/cherenuha/zemelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_1484440211

№ п/п	Месторасположение	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Ссылка
	сельсовет, Р-158, 85-й километр					метров. Земля плодородная. Газопровод высокого давления - по границе участка. Связь. ТП на участке. . Примыкает к селу Криуша Арзамасского района. Другой участок - 27 га - берег реки Сережа, на границе села Вторусское, 40- летний сосновый лес. Газ, электричество, асфальтированная дорога до участка. Следующий - 45 га - берег реки Теши и озера Тумановское. Чернозем. Охота, рыбалка. И последний - 5 га - вдоль ж\д, примыкает к разьезду " 386 км" по ж\д Москва- Сибирь. Месторождение гипса. Собственник. Возможен обмен.	
20	Нижегородская область, Вачский район, Арефино	сельхозназначения	850 000	1 500 000	0,57	Продам участок 150 Га земли сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области, Вачском районе. Прилегает к трассе Р125 (Н.Новгород-Муром) между с. Арефино, Верхополье, Турбенево. Кадастровый №52:36:0003038:427 На участке пашня 40 Га и луг 110 Га. Участок ранее принадлежал сельхозпредприятию. Пашня систематически обрабатывалась (выращивались зерновые), сейчас не обрабатывается. Подъездные пути асфальтированы. Есть остановка с пешеходным переходом. По границе электричество, газ, возможность подключения. Граничит с р.Ружа, прудом (5 Га), с сосновыми перелесками. Очень живописное место. Предложение от собственника.	https://www.avito.ru/vacha/zemelnye_uchastki/uchastok_150_ga_snt_dnp_1532179283
21	Нижегородская область, С.Неледино	сельхозназначения	7 000 000	70 000 000	0,10	Продаю 700 га земель сельскохозяйственного назначения, разрешено : для сельскохозяйственного производства (6 участков)-земли все рядом, около Шатков-участки около ООО "Неледино"- всё сдаётся в аренду (стабильный платёж). Высокая доходность, дотации государства, аренда -выплата в год 500.000Р	https://www.avito.ru/shatki/zemelnye_uchastki/uchastok_700_ga_snt_dnp_1259108921
22	Нижегородская область, Лысковский район, с. Каменка	сельхозназначения	6 000 000	7 580 000	0,79	Продаю фермерское хозяйство на землях сельскохозяйственного назначения.	https://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-kamenka-lyskovskiy-rayon-id2458108
23	Нижегородская область, Вознесенский р-н, пгт Вознесенское	сельхозназначения	1 450 000	1 802 000	0,80	Продаю землю около пгт Вознесенское 180,2 гектар. Земля сельскохозяйственного назначения. Не использовалась несколько лет. В собственности. Газ на границе участков. Разумный торг уместен.	https://nn.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1802_kv_m_ploschadyu_18020_sotok_nijegorodskaya_ob

№ п/п	Месторасположение	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Ссылка
							last_voznesenskoe_nijgorodskaya_voznesenskiy_r-n_selskoe_posel_683599_9035/
24	Нижегородская область, Вачский район, с.Епифаново	сельхозназначения	4 650 000	4 210 000	1,10	Продам участок сельхозназначения, для сельхозпроизводства, Нижегородская область, Вачский район, с.Епифаново, участок общей площадью 421га, возможно приобретение смежных 50га, вдоль асфальтированной дороги расположен участок, газ, свет, все коммуникации рядом с участком, подходит как для сельхозназначения так и с целью перевода в ижс (индивидуальное жилищное строительство, Садоводство, дачное строительство), рядом озера, лес, экологическое чистое место, участок в собственности, без обременений, рядом Родник иконы Тихвинской Божией Матери, возможны различные варианты обмена, рассмотрю все предложения (спецтехника, автомобиль, водный транспорт, грузовики), срочно недорого.	https://nn.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_421_kv_m_ploschadyu_42100_s_otok_nijgorodskaya_oblast_vacha_nijgorodskaya_vachskiy_r-n_urochische_ganino_6819508122/
25	Нижегородская область, Дивеевский район, село Дивеево	сельхозназначения	13 500 000	15 000 000	0,90	собственник! Специальная цена до начала посевной. Осталось 1500Га (Круглые паны, Лихачи) + бизнес-план развития. Продаю землю с/х назначения близ с. Дивеево. Отличный подъезд, новые дороги. Отлично подходит для ведения сельского хозяйства. Есть обработанная, отдохнувшая земля. Земли 1 и 2 групп. Отлично подходит для пшеницы пищевой и фуражной, картофеля, бобовых, технической конопли.	https://nn.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1500_kv_m_ploschadyu_150000_sotok_nijgorodskaya_oblast_diveevo_nijgorodskaya_diveevskiy_r-n_selskoe_poselenie_d_6823203129/

Оцениваемый земельный участок расположен в Лукояновском районе Нижегородской области близ с. Крюковка. Подъезд осуществляется по асфальтированным путям со стороны трассы Р158 (расстояние около 10 км) от г. Лукоянов. Остановка общественного транспорта расположена на удалении от объекта оценки. Плотность застройки - низкая. Ближайшее окружение объекта представлено свободными от застройки земельными участками, индивидуальными жилыми домами в с. Крюковка.

Окружение и инфраструктура благоприятствуют фактическому использованию объекта оценки: для сельскохозяйственного производства.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ СТАТИСТИКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы

СТАТИСТИЧЕСКИЕ ФУНКЦИИ ОПИСАТЕЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ.

Простая средняя арифметическая - Обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности. Расчётная формула имеет вид.

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}, \text{ где:}$$

$\sum X_i$ - сумма значений.

n – число значений.

Стандартная ошибка средней – представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}, \text{ где:}$$

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;

n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}, \text{ где:}$$

M_e - искомая медиана.

x_0 - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}, \text{ где:}$$

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, тем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид.

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}, \text{ где:}$$

$\sum x^2$ - сумма квадратов значений признака для всех вариантов.

$\sum x$ - сумма значений признака.

n - объем выборки.

Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид.

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}, \text{ где:}$$

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

Эксцесс - показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

- если $E_s > 0$, в распределении наблюдается островершинность - эксцесс положительный,

- если $E_S < 0$, в распределении наблюдается плосковершинность – эксцесс отрицательный

Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_S = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^3}{\sum f} : \sigma^3, \text{ где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

- если $A_S < 0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
- если $A_S > 0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

Доверительный интервал - определяется следующим образом: минимальное значение - из медианы вычитается среднеквадратическое отклонение; максимальное значение – к медиане прибавляется среднеквадратическое отклонение. Расчётная формула имеет вид.

$$\hat{X}_{Me} - \bar{\sigma} < \mu < \hat{X}_{Me} + \bar{\sigma}$$

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по величинам стоимости единицы сравнения, руб./кв.м. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Таблица 9. – Описательная статистика данных таблицы 8.

Параметр	Стоимость единицы площади, руб./кв.м.
Среднее	1,39
Стандартная ошибка	0,17
Медиана	1,22
Мода	#Н/Д
Стандартное отклонение	0,86
Дисперсия выборки	0,75
Эксцесс	0,73
Асимметричность	0,96
Интервал	3,54
Минимум	0,10
Максимум	3,64
Сумма	34,68
Счет	25

4.4. 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.

4.4.1. Ценовые ориентиры и ценообразующие факторы.

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости земельных участков, согласно документу «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждено распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 № 568-р), являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение,

- разрешённое 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.).

Указанные ценообразующие факторы подтверждаются, в несколько изменённом виде, проведённым анализом рынка. Итак, к основным ценообразующим факторам, действующим на рынке земельных участков под многоэтажную жилую застройку в г. Нижнем Новгороде можно отнести:

- фактор места расположения;
- Фактор времени продажи
- фактор площади земельного участка;
- фактор наличия/отсутствия коммуникаций и транспортных подъездных путей на участке;
- фактор передаваемых имущественных прав на земельный участок;
- фактор снижения стоимости земельного участка в процессе торгов.
- фактор разрешённого использования земельного участка.

В ходе проведения анализа рынка, оценщиком были выявлены следующие ценообразующие факторы, действующие на рынке земельных участков под коммерческое использование, имеющих разрешенное использование: магазины:

1. Место расположения.
2. Площадь.
3. Подъездные пути.
4. Передаваемые имущественные права по земельному участку.
5. Наличие коммуникаций.

Перейдем к более детальному рассмотрению представленных выше факторы.

4.4.2. Обоснованные значения или диапазон значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

1. Корректировка на торг. Диапазон значений фактора определён на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., стр.139

Таблица 10. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

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%

2. Корректировка на площадь.

Диапазон значений фактора определён на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., стр.105



Рисунок 31. Корректировка на площадь

3. Корректировка на удаленность от областного центра.

Диапазон значений фактора определен на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., стр.70

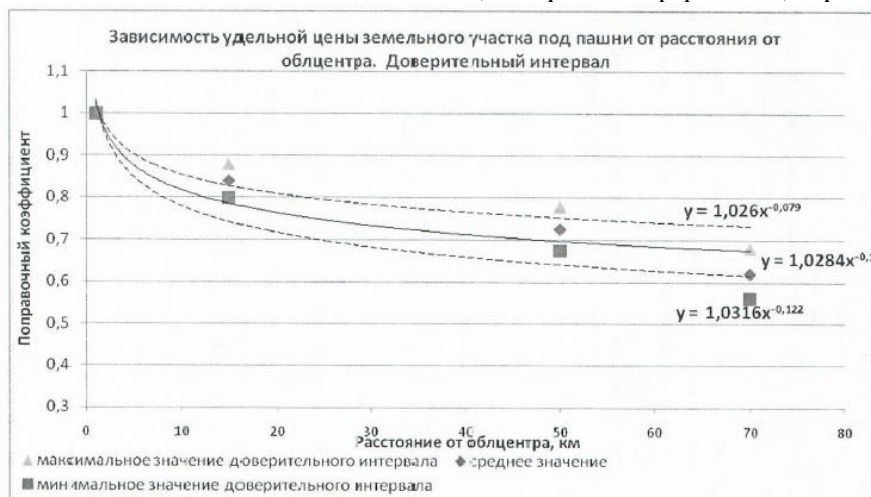


Рисунок 32. Корректировка на удаленность от областного центра

4.5. 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.

На основании выше перечисленных особенностей расположения участков, разрешенного использования и фактического использования оценщик относит объект оценки к земельным участкам для сельскохозяйственного производства.

Стоимость земельных участков с возможностью использования: сельскохозяйственного производства в Нижегородской области составляет: средняя стоимость 1 кв.м. 1,39 руб. без введения корректировок, минимальное значение – 0,10 руб./кв.м., максимальное значение – 3,64 руб./кв.м.

Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков являются: передаваемые имущественные права, площадь объекта (фактор масштаба), удаленность от областного центра.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

1. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
2. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
3. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объекта капитального строительства.
4. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объекта недвижимости при применении каждого подхода.
5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и Объект капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объекта капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.
7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объекта недвижимости.
9. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектом капитального строительства, или объекта капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.
10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, выполняется в следующих случаях:

- при необходимости отдельной оценки земельного участка;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

Физически возможное использование

Объект оценки расположен в Лукояновском районе Нижегородской области близ с. Крюковка. Подъезд осуществляется по асфальтированным путям со стороны трассы Р158 (расстояние около 10 км) от г. Лукоянов. Остановка общественного транспорта расположена на удалении от объекта оценки.

Плотность застройки - низкая. Ближайшее окружение объекта представлено свободными от застройки земельными участками, индивидуальными жилыми домами в с. Крюковка. Окружение и инфраструктура благоприятствуют фактическому использованию объекта оценки: для сельскохозяйственного производства.

Юридически разрешенное использование.

Объект оценки находится в зоне застройки СХН (Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения) и СХИ (Зона сельскохозяйственного использования).³⁶

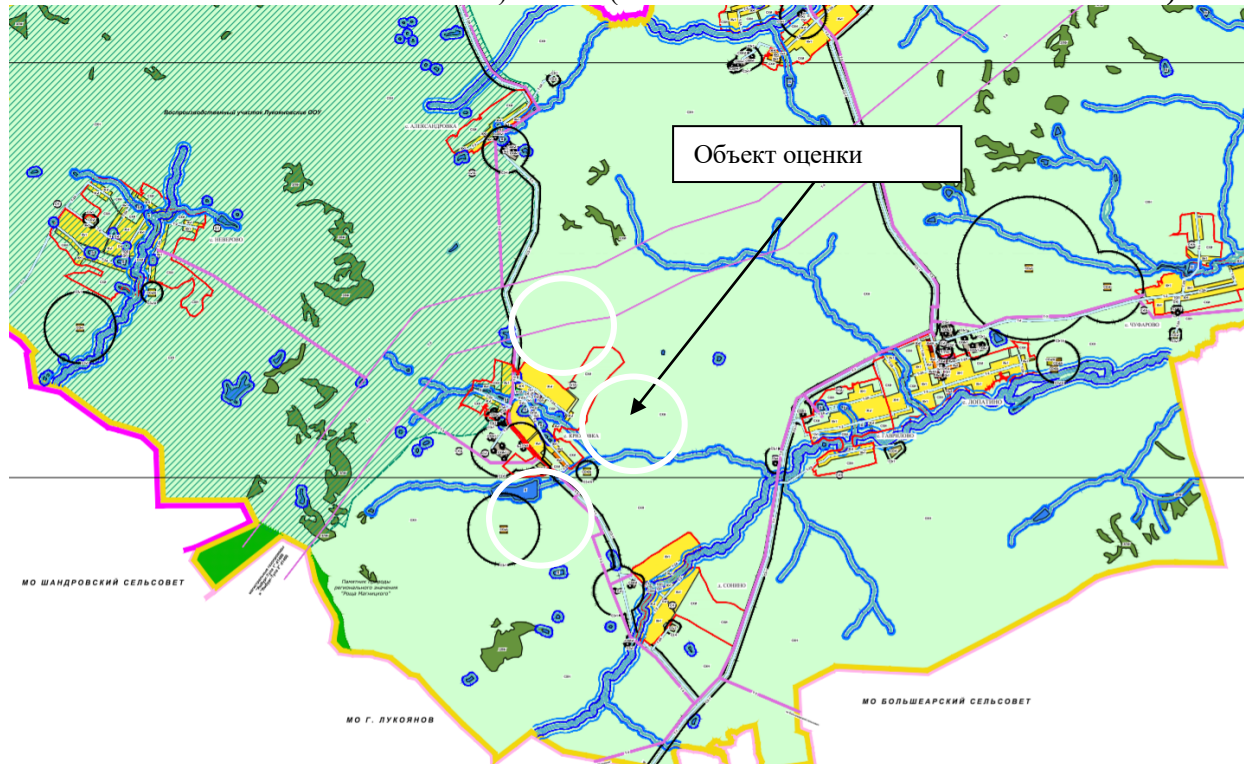


Рисунок 33. Расположение объектов оценки на Сводной схеме функционально-планировочной организации г. Нижнего Новгорода.³⁷

1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства зоны СХИ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1.1. Основные виды разрешенного использования		
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных	1.2

³⁶ Источник: <http://lukojanov.omsu-nnov.ru/?id=141760> (информация подготовлена на дату оценки)

³⁷

file:///C:/Users/%D0%9D%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8F/Downloads/%D0%9B%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%BD%D0%B8%D1%8F.pdf (по состоянию на дату оценки)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	сельскохозяйственных культур	
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
1.2. Условно разрешенные виды использования		
Научное обеспечение городского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения городского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения городского хозяйства	1.18

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХИ

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
3	Предельное количество этажей	Не более 2х этажей
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	15%

Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения

1. В состав зоны сельскохозяйственных угодий входят пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими). В составе земель сельскохозяйственного назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

2. В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

3. Для земельных участков, или их частей, находящихся в границах прибрежной защитной полосы и (или) водоохранной зоны, а также для объектов, расположенных на таких участках, устанавливаются ограничения в соответствии со статьёй 32 настоящих Правил.

Юридически допустимым использованием для оцениваемого земельного участка является его использование в качестве земель сельскохозяйственного назначения; с разрешённым использованием: для сельскохозяйственного производства.

Финансово оправданное использование

Анализ юридических и физических ограничений показал, что использование земельного участка возможно для сельскохозяйственного производства.

Оцениваемый земельный участок расположен в Лукояновском районе Нижегородской области близ с. Крюковка. Подъезд осуществляется по асфальтированным путям со стороны трассы Р158 (расстояние около 10 км) от г. Лукоянов. Остановка общественного транспорта расположена на удалении от объекта оценки. Плотность застройки - низкая. Ближайшее окружение объекта представлено свободными от застройки земельными участками, индивидуальными жилыми домами в с. Крюковка.

Учитывая местоположение участка, его площадь наиболее целесообразным использованием является его использование для сельскохозяйственного производства.

5.2 ВЫВОД

Учитывая предполагаемое использование результатов настоящей оценки, выше перечисленных особенностей расположения участка, разрешенного использования и фактического использования оценщик **относит объект оценки к земельным участкам для сельскохозяйственного производства.**

6. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д.

Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной прибыли (отдачи) от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость недвижимости при этом будет максимальной.

Оценка рыночной стоимости земельного участка, производилась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществлялся, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. В данном Отчете был применен один подход к оценке земельного участка - сравнительный. Обоснование отказа от затратного и доходного подходов приведено ниже.

6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого подходов, но и цели, и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Оценщик вправе самостоятельно определять возможность использования каждого из подходов.

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка.³⁸ Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

³⁸ Согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-Р.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

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

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы, в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трёх подходах оценки: затратном, сравнительном, доходном.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.
- Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее 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, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок (единое землепользование), стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка с учетом величины накопленного износа.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

–наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

–наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

–соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

–определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;

–расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок (единое землепользование), на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Обоснование выбора подходов

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход в чистом виде для оценки земельных участков не применяется. Его элементы в отчете также не использовались, поскольку обычно применяются при расчете стоимости улучшений участка в рамках доходного подхода, который в данном случае также не использовался.

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход не применялся, поскольку оценка носит ретроспективный характер и точное прогнозирование доходов и расходов весьма затруднительно, что повлечет за собой множество допущений, которые могут сказаться на достоверности рассчитываемой величины рыночной стоимости.

Сравнительный подход представлен методом прямого сравнения продаж, поскольку на рынке достаточно данных для подбора объектов аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

7.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения³⁹:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов - аналогов используются объект недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объекта недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчётов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов -аналогов должно быть обосновано в отчёте об оценке;

г) для выполнения расчётов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объекта по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчётное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие 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;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объекта капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

³⁹ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» от 24.09.14г (информация подготовлена на дату оценки.)

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчётных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор объектов-аналогов произведен на основании максимального сходства с объектом оценки по следующим характеристикам:

1. Вид права – собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – до 17 марта 2020 года.
3. Местоположение – Нижегородская области.
4. Сегмент рынка – земельные участки для сельскохозяйственного производства.
5. Площадь участка – более 100 Га.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки было выбрано 4 объекта – аналога, обоснование выбора которых представлено в таблице ниже.

Таблица 11. Обоснование выбора объектов – аналогов для объектов

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Аналог №1	– соответствующее объекту оценки предполагаемое использование; – отсутствие объекта капитального строительства на участке – участок не застроен; – сопоставимость с объектом оценки по месту расположения: Нижегородская область – аналогичный вид права на земельный участок: собственность
Аналог №2	– соответствующее объекту оценки предполагаемое использование; – отсутствие объекта капитального строительства на участке – участок не застроен; – сопоставимость с объектом оценки по месту расположения: Нижегородская область – аналогичный вид права на земельный участок: собственность
Аналог №3	– соответствующее объекту оценки предполагаемое использование; – отсутствие объекта капитального строительства на участке – участок не застроен; – сопоставимость с объектом оценки по месту расположения: Нижегородская область – аналогичный вид права на земельный участок: собственность
Аналог №4	– соответствующее объекту оценки предполагаемое использование; – отсутствие объекта капитального строительства на участке – участок не застроен; – сопоставимость с объектом оценки по месту расположения: Нижегородская область – аналогичный вид права на земельный участок: собственность

Таблица 12. Описание объектов-аналогов.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Название объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Месторасположение	Нижегородская область, Лысковский район, с. Каменка	Нижегородская область, Вачский район, Арефино	Нижегородская область, Арзамасский р-н, сельское поселение Ломовский сельсовет, Р-158, 85-й километр	Нижегородская область, Вознесенский р-н, пгт Вознесенское
Удаленность от областного центра, км	120	97	100	220
Цена предложения, руб.	6 000 000	850 000	990 000	1 450 000
Площадь участка, кв.м.	7 580 000	1 500 000	1 460 000	1 802 000
Стоимость единицы сравнения, руб.	0,79	0,57	0,68	0,80
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дополнительная информация	Продаю фермерское хозяйство на землях сельскохозяйственного назначения.	Продам участок 150 Га земли сельхозназначения в Нижегородской области, Вачском районе. Прилегает к трассе Р125 (Н.Новгород-Муром) между с. Арефино, Верхополье, Турбенево. Кадастровый №52:36:0003038:427 На участке пашня 40 Га и луг 110 Га. Участок ранее принадлежал сельхозпредприятию. Пашня систематически обрабатывалась (выращивались зерновые), сейчас не обрабатывается. Подъездные пути асфальтированы. Есть остановка с пешеходным переходом. По границе электричество, газ, возможность подключения. Граничит с р.Ружа, прудом (5 Га), с сосновыми перелесками. Очень живописное место. Предложение от собственника.	Продается 146 га в Арзамасском районе. Первый участок - 69 га \46 га + 23 га\ вдоль федеральной трассы, 70 -й км, Нижний Новгород- Арзамас - Саранск - Самара, красная линия. Протяженность по трассе -850 метров. Участок ровный, без леса. До реки Сережа и соснового леса - 250 метров. Земля плодородная. Газопровод высокого давления - по границе участка. Связь. ТП на участке. . Примыкает к селу Криуша Арзамасского района. Другой участок - 27 га - берег реки Сережа, на границе села Вторусское, 40- летний сосновый лес. Газ, электричество, асфальтированная дорога до участка. Следующий - 45 га - берег реки Теши и озера Тумановское. Чернозем. Охота, рыбалка. И последний - 5 га - вдоль ж\д, примыкает к разъезду " 386 км" по ж\д Москва- Сибирь. Месторождение гипса. Собственник. Возможен обмен.	Продаю землю около пгт Вознесенское 180,2 гектар. Земля сельскохозяйственного назначения. Не использовалась несколько лет. В собственности. Газ на границе участков. Разумный торг уместен.
Контактное лицо	8-904-048-54-94	89031108129	89107902387	89101050833

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-kamenka-lyskovskiy-rayon-id2458108	https://www.avito.ru/vacha/zemelnye_uchastki/uchastok_150_ga_snt_dnp_1532179283	https://www.avito.ru/chernuha/zemelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_1484440211	https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1802_kvm_ploshchadyu_18020_sotok_nijegorodskaya_oblast_voznesenskoe_nijegorodskaya_voznesenskiy_r-n_selskoe_posel_6835999035/

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся корректировки:

- вид права;
- на условия рынка;
- на местоположение;
- на различия в физических и иных характеристиках;
- на наличие или близость коммуникаций и условия подключения к ним.

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента оцениваемых объектов. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная (уменьшающая) корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (увеличивающая) - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчёте были использованы следующие корректировки.

1. Корректировка на торг. Диапазон значений фактора определён на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., стр.139

Таблица 13. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

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%

Применялась ко всем аналогам в размере 0,874.

2. Корректировка на площадь.

Диапазон значений фактора определён на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., стр.105



Рисунок 34. Корректировка на площадь

3. Корректировка на удаленность от областного центра.

Диапазон значений фактора определен на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., стр.70

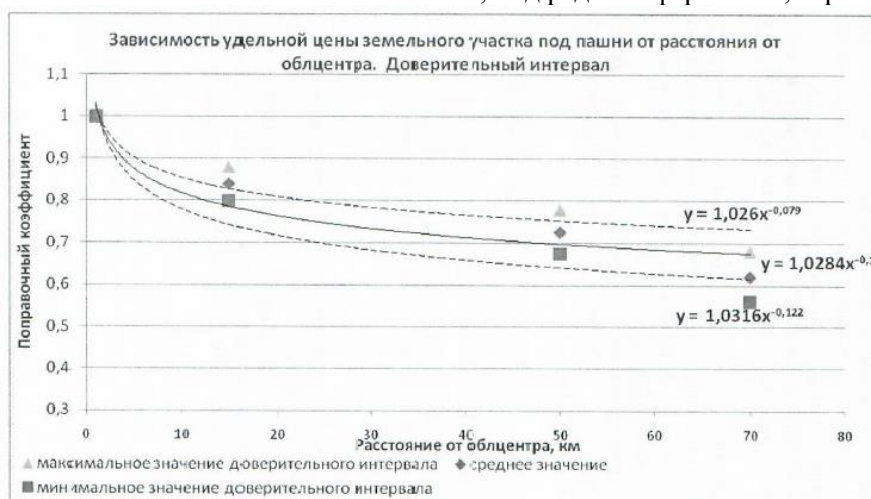


Рисунок 35. Корректировка на удаленность от областного центра

Таблица 14. Корректировка на удаленность от областного центра

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удаленность от областного центра, км	180	120	97	100	220
Регрессионное уравнение для земельного участка	$y = 1,0284 \cdot (x)^{-0,1}$				
У в зависимости от удаленности от областного центра	0,593	0,618	0,631	0,629	0,581
Корректировка		0,96	0,94	0,94	1,02

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Для определения рыночной стоимости объектов оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле⁴⁰:

$$d_i = \frac{\frac{1}{p_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}},$$

где,

d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок;

n – количество объектов – аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

⁴⁰ Учебно – практическое пособие, стр. 236 - 237 (Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, серия Строительный бизнес, В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров – Спб.)

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Название объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Месторасположение	Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка	Нижегородская область, Лысковский район, с. Каменка	Нижегородская область, Вачский район, Арефино	Нижегородская область, Арзамасский р-н, сельское поселение Ломовский сельсовет, Р-158, 85-й километр	Нижегородская область, Вознесенский р-н, пгт Вознесенское
Удаленность от областного центра, км	180	120	97	100	220
Цена предложения, руб.		6 000 000	850 000	990 000	1 450 000
Площадь участка, кв.м.	16 032 921	7 580 000	1 500 000	1 460 000	1 802 000
Стоимость единицы сравнения, руб.		0,79	0,57	0,68	0,80
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0,874	0,874	0,874	0,874
Скорректированная стоимость, руб.		0,69	0,50	0,59	0,70
Корректировка на площадь земельного участка		0,93	0,79	0,79	0,80
Стоимость единицы сравнения, руб.		0,64	0,39	0,47	0,57
Корректировка на удаленность от областного центра		0,96	0,94	0,94	1,02
Стоимость единицы сравнения, руб.		0,62	0,37	0,44	0,58
Корректировка на		1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
передаваемые права					
Стоимость единицы сравнения, руб.		0,62	0,37	0,44	0,58
Количество корректировок (p_i)		3	3	3	3
Обратное значение ($1/p_i$)		0,333	0,333	0,333	0,333
Валовая коррекция по всем объектам (Σp_i)		1,333	1,333	1,333	1,333
Весовой коэффициент	1,0000	0,25	0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации, %	23,28				
Средневзвешенное значение скорректированных цен объектов-аналогов, руб./кв.м.	0,50	0,15	0,09	0,11	0,14
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 017 034				

В итоге:

Таблица 16. Результаты расчетов.

Название объекта оценки	Сравнительный подход, руб.
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	8 017 034

8. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

8.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе обобщения результатов, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез окончательных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Решение вопроса о том, результатам каких подходов придать больший вес, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

8.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Оценщиком применен только один подход – сравнительный, основанный на рыночных данных, достаточных для корректного определения рыночной стоимости объектов оценки. Поэтому результату данного подхода присваивается вес 100%.

Таблица 17. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	Не применялся	8 017 034	Не применялся

Таким образом,

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	8 017 000

9. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.

На основании Договора №68-оц от 11 марта 2020 года, оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвел оценку земельных участков. Цель оценки: определение стоимости объектов оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки: Для совершения сделки купли-продажи.

Дата оценки: 17 марта 2020 г.

По результатам произведенных расчетов можно сделать вывод, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.
земельный участок (единое землепользование), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: под сельскохозяйственное производство, общей площадью: 16 032 921 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Лукояновский район, с. Крюковка, кадастровый номер: 52:57:0000000:231	8 017 034	8 017 000

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

 / Галкина А. А./

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



_____ / Винокуров М. Н./

Участок 150 га (СНТ, ДНП) 850 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 11 марта в 10:55



Показать телефон
в 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Бизнес единица
Агентство
На Авито с октября 2015
Завершено 11 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анатолий

№ 1532179283, 3759 (+5)

Площадь: 15000 сот.; Расстояние до города: 12 км

Арефино

Показать карту

Продам участок 150 Га земли сельхозназначения в Нижегородской области, Вачском районе. Прилегает к трассе Р125 (Н.Новгород-Муром) между с. Арефино, Верховполье, Турбенево. Кадастровый №52:36:0003038:427

На участке пашня 40 Га и луг 110 Га. Участок ранее принадлежал сельхозпредприятию. Пашня систематически обрабатывалась (выращивались зерновые), сейчас не обрабатывается. Подъездные пути асфальтированы. Есть остановка с пешеходным переходом. По границе электричество, газ, возможность подключения. Граничит с р.Ружа, прудом (5 Га), с сосновыми перелесками. Очень живописное место.

Предложение от собственника.

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Email Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

нижний новгород

Реклама

Подключение электричества к участку

Подключение электричества к участку по Нижегородской области за 2 дня под ключ

Цены на услуги

Выполненные проекты

Получить консультацию

Контакты

пн-вс 8:00-20:00

svetvdom.org

Адрес и телефон

https://www.avito.ru/vacha/zemelnye_uchastki/uchastok_150_ga_snt_dnp_1532179283

Участок 69 га (СНТ, ДНП) ▼ 990 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 марта в 19:02



Показать телефон
8 910 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Людмила Полякова
Частное лицо
На Авито с февраля 2018

[Подписаться на продавца](#)

№ 1484440211, ☎ 1619 (+1)

Ожидание [www.google.ru...](#)

Площадь: 6900 сот.; Расстояние до города: 14 км

Нижегородская область, Арзамасский р-н, сельское поселение Ломовский сельсовет, Р-158, 85-й километр [Показать карту ▼](#)

Продается 146 га в Арзамасском районе. Первый участок - 69 га 146 га + 23 га) вдоль федеральной трассы, 70 -й км, Нижний Новгород- Арзамас - Саранск - Самара, красная линия. Протяженность по трассе -850 метров. Участок ровный, без леса. До реки Сережа и основного леса - 250 метров. Земля плодородная. Газопровод высокого давления - по границе участка. Связь. ТП на участке. . Примыкает к селу Криуша Арзамасского района. Другой участок - 27 га - берег реки Сережа, на границе села Вторусское, 40-летний сосновый лес. Газ, электричество, асфальтированная дорога до участка. Следующий - 45 га - берег реки Теши и озера Тумановское. Чернозем. Охота, рыбалка. И последний - 5 га - вдоль ж/д, примыкает к развязке " 386 км" по ж/д Москва- Сибирь. Месторождение гипса. Собственник. Возможен обмен.

[Вконтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google Plus](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)

[Пожаловаться](#)

Показать телефон
8 910 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Людмила Полякова
Частное лицо
На Авито с февраля 2018

[Подписаться на продавца](#)

№ 1484440211, ☎ 1619 (+1)

Продаем участки земли
Купить участок земли без посредников в д. Зельево. От 10 соток. Доступная цена. Генплан фото Облет участков пн-пт 9:00-20:00 кпог.рф Адрес и телефон

Электричество к дому за один день!
[svetvdom.org >](#)

Искали зимнюю теплицу из стекла?
[teplici-lux.ru >](#)

Монтаж ж/б колодцев
[grandstroy-52.ru >](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

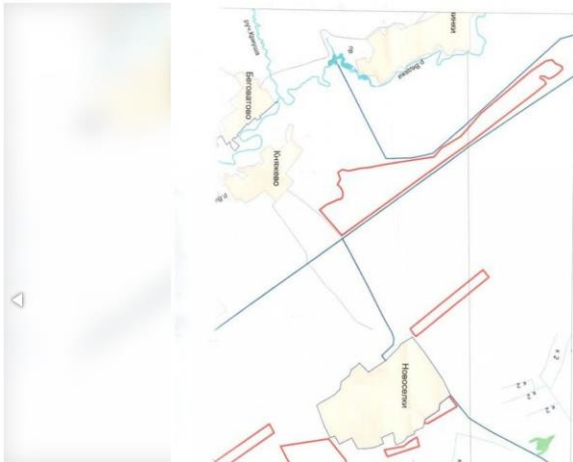
https://www.avito.ru/chernuha/zemelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_1484440211

nn.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1802_kvm_ploshchadyu_18020_sotok_nijgorodskaya_oblast_voznesenskoe_nijgorodskaya_voznesenskiy_r-n_selskoe_posel_6...

Продажа земли с/х назначения, 180.2 га, Вознесенское

1 450 000 ₽ цена за га
8 047 ₽ Вознесенский р-н рп Вознесенское полный адрес Добавить в избранное

руб дол евро btc 26 февраля 24 (+1 за сегодня) Обновлено 17 марта Пожаловаться Заметка Печать PDF



Галина
Собственник
+7 (910) 105-XX-XX
[Показать телефон](#)

КВАРТИРЫ ОТ 5 млн руб.
Город-парк «Первый Московский»

Сайт застройщика
[Все спецпредложения](#)

С/Х назначения в продажу

Цена:	1 450 000 ₽	Общая площадь:	180.2 м²
Цена за га:	8 047 ₽	Площадь участка:	180.2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	26 февраля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	17 марта
Тип объявления:	вторичка	ID:	683-599-903-5

Описание

Продаю землю около пгт Вознесенское 180,2 гектар. Земля сельскохозяйственного назначения. Не использовалась несколько лет. В собственности. Газ на границе участков. Разумный торг уместен.

Информация

Продам земельный участок площадью 18020 соток, Нижегородская область, цена 1 450 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Нижегородская область, Вознесенский район, рабочий поселок Вознесенское

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	78.3 ₽	-0.83 ₽	▼
EUR	84.44 ₽	-0.21 ₽	▼

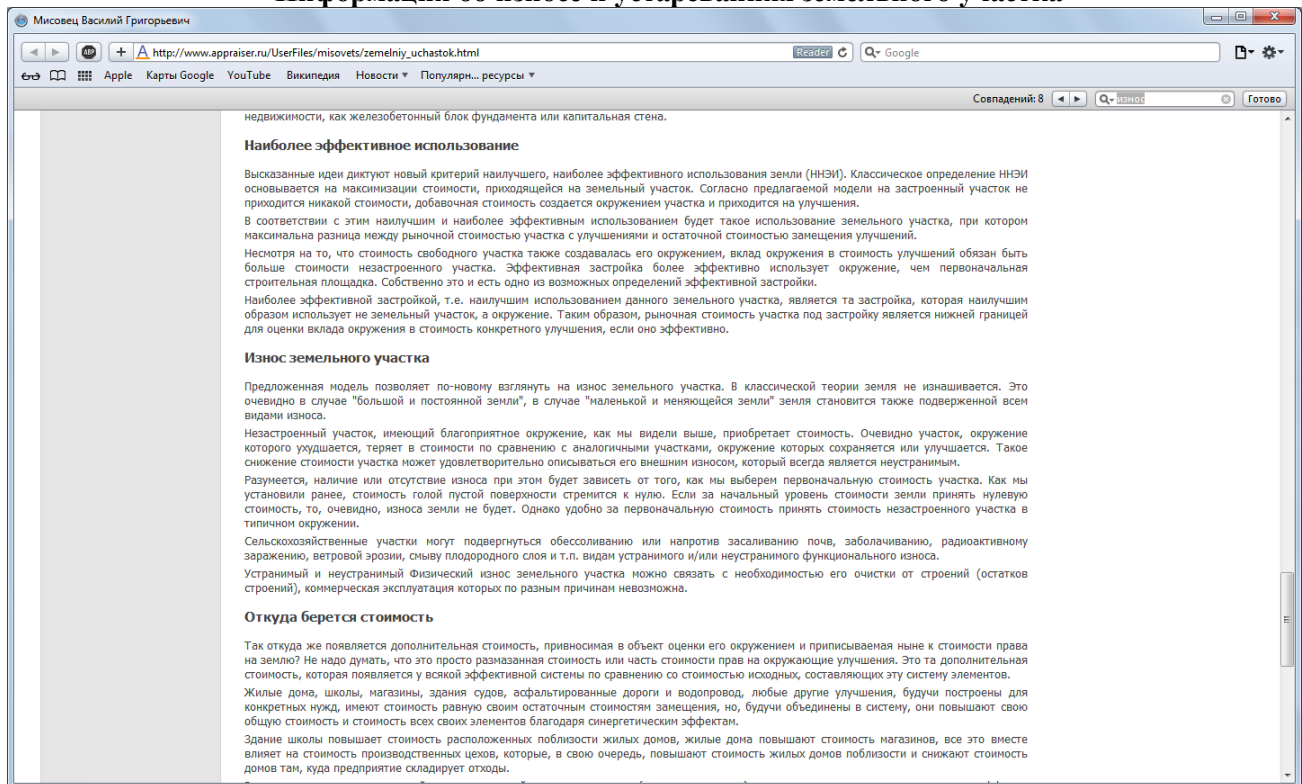
BITCOIN

BTC	509097 ₽	49963 ₽	▲
-----	----------	---------	---

https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1802_kvm_ploshchadyu_18020_sotok_nijgorodskaya_oblast_voznesenskoe_nijgorodskaya_voznesenskiy_r-n_selskoe_posel_6835999035/

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ ИНФОРМАЦИЯ

Информация об износе и устареваниях земельного участка



http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html

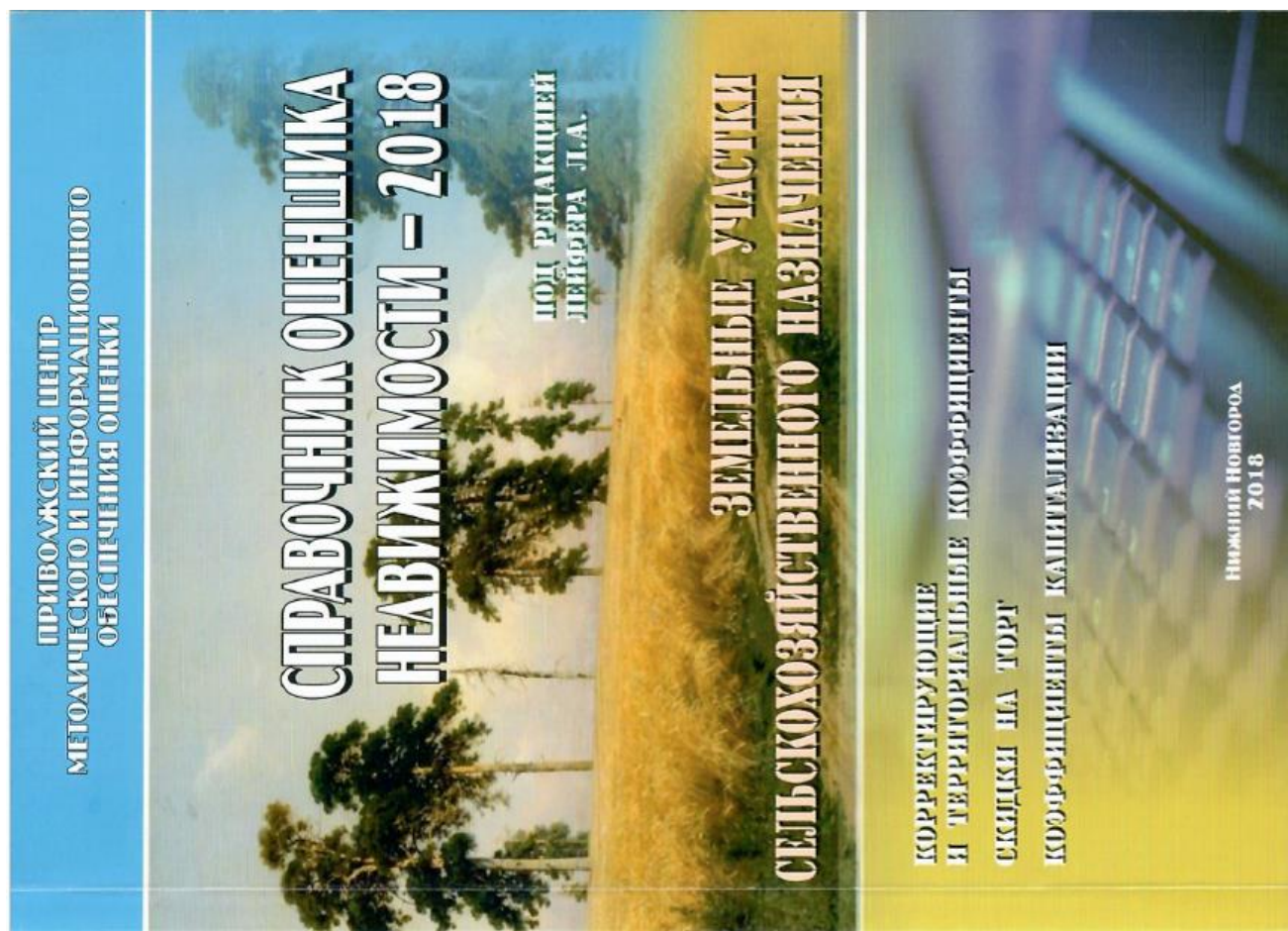


Рис. 3



Рис. 13

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

105

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

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%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 59

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%

139

10.2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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 04.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер: 52:57:0000000:231 (единое землепользование)			
Номер кадастрового квартала:	52:57:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.08.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Лукояновский, с. Крюковка,		
Площадь:	16032921 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	28709959.85		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 52:57:0030003:116, 52:57:0030003:112, 52:57:0030004:38, 52:57:0030003:132, 52:57:0030003:133, 52:57:0030004:12, 52:57:0030003:140, 52:57:0030004:40, 52:57:0030003:141, 52:57:0030003:131, 52:57:0030004:42, 52:57:0030003:139, 52:57:0030003:127, 52:57:0030004:39. Состав земельного участка: 52:57:0030003:176; 52:57:0030003:165; 52:57:0030003:175; 52:57:0030004:50; 52:57:0030004:55; 52:57:0030003:171; 52:57:0030003:168; 52:57:0030003:167; 52:57:0030003:163; 52:57:0030003:169; 52:57:0030004:56; 52:57:0030004:51; 52:57:0030004:57; 52:57:0030004:46; 52:57:0030004:53; 52:57:0030004:48; 52:57:0030003:174; 52:57:0030004:54; 52:57:0030003:172; 52:57:0030003:173; 52:57:0030004:47; 52:57:0030003:164; 52:57:0030004:49; 52:57:0030003:166; 52:57:0030003:170; 52:57:0030004:52;		
Получатель выписки:	Лиганов Сергей Петрович		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		(подпись)	Аксенова О. К.
(полное наименование должности)		(подпись)	

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2		Всего листов раздела 2 : ____	
Всего листов выписки: ____			
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
1. 1. Правообладатель (правообладатели):		Степанова Галина Владимировна, дата рождения: 12.05.1967, место рождения: пос.Правдинск Балахнинского района Горьковской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-906-891 36, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 12 № 912910, выдан 02.06.2012 УФМС России по Нижегородской области, код подразделения 520-064	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 52-52/126-52/012/725/2015-574/1 от 29.10.2015, доля в праве 9/100	
3. Документы-основания:		3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской области осуществлять регистрационные действия в Едином государственном реестре недвижимости	
дата государственной регистрации:		08.11.2018	
номер государственной регистрации:		52:57:0000000:231-52/127/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Определение суда(дело №А4322674/2018) от 26.10.2018, наименование суда: Арбитражный суд Нижегородской области	
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра	
дата государственной регистрации:		22.08.2019	
номер государственной регистрации:		52:57:0000000:231-52/127/2019-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 15.08.2019 №73422/19/52005-ИП, выдавший орган: Нижегородский РосП г. Нижнего Новгорода УФССП России по Нижегородской области	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		(подпись, фамилия)	

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	10.01.2017		
номер государственной регистрации:	52:57:0000000:231-52/124/2017-1		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 10.01.2017 по 15.05.2017		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Погодин Сергей Владимирович, дата рождения: 03.10.1976, место рождения: гор. Нижний Новгород, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 072-664-281 74, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 03 № 456379, выдан 17.05.2003 УВД Советского района города Нижнего Новгорода, код подразделения 522-007		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке земельного участка от 29.12.2016		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действии по исключению из госреестра, регистрации ограничений, обременений		
дата государственной регистрации:	11.07.2017		
номер государственной регистрации:	52:57:0000000:231-52/125/2017-2		
4.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 07.07.2017, выдавший орган: Нижегородский районный отдел судебных приставов г. Нижнего Новгорода Управления ФССП России по Нижегородской области		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(полное наименование должности)		(подпись)	

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер: 52:57:0000000:231 (единое землепользование)			
1. Правообладатель (правообладатели):	Степанова Галина Владимировна, дата рождения: 12.05.1967, место рождения: пос. Правдинск Балахнинского района Горьковской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-906-891 36, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 12 № 912910, выдан 02.06.2012 УФМС России по Нижегородской области, код подразделения 520-064		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-7470/2 от 20.10.2016, доля в праве 91/100		
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской области осуществлять регистрационные действия в Едином государственном реестре недвижимости		
дата государственной регистрации:	08.11.2018		
номер государственной регистрации:	52:57:0000000:231-52/127/2018-3		
4.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Определение суда(дело №А4322674/2018) от 26.10.2018, наименование суда: Арбитражный суд Нижегородской области		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра		
дата государственной регистрации:	22.08.2019		
номер государственной регистрации:	52:57:0000000:231-52/127/2019-7		
4.2.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 15.08.2019 №73422/19/52005-ИП, выдавший орган: Нижегородский РосП г. Нижнего Новгорода УФССП России по Нижегородской области		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		(полное наименование должности)	(подпись)
		Аксенова О. К.	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

4.2.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.01.2017
	номер государственной регистрации:	52:57:0000000:231-52/124/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 10.01.2017 по 15.05.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Погодин Сергей Владимирович, дата рождения: 03.10.1976, место рождения: гор. Нижний Новгород, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 072-664-281 74, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 03 № 456379, выдан 17.05.2003 УВД Советского района города Нижнего Новгорода, код подразделения 522-007
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке земельного участка от 29.12.2016
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действии по исключению из госреестра, регистрации ограничений, обременений
	дата государственной регистрации:	11.07.2017
4.2.4.	номер государственной регистрации:	52:57:0000000:231-52/125/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 07.07.2017, выдавший орган: Нижегородский районный отдел судебных приставов г.Нижнего Новгорода Управления ФССП России по Нижегородской области
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		(полное наименование должности)	
		(подпись)	Аксенова О. К.
		(подпись)	

М.П.

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

План (чертеж, схема) земельного участка:

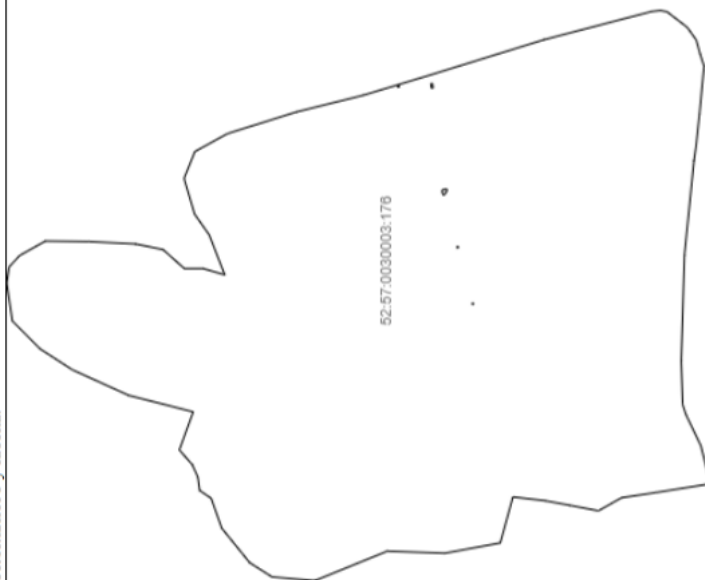
УЧЕНИЦИМА, ПОСРЕДНИЦИМА И НАСТАВНИЦИМА

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____
12.03.2020 № 52/118/02/2020-36649			
Кадастровый номер: 52:57:0000000:231 (единое землепользование)			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись и наименование должности)

Аксенова О. К.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

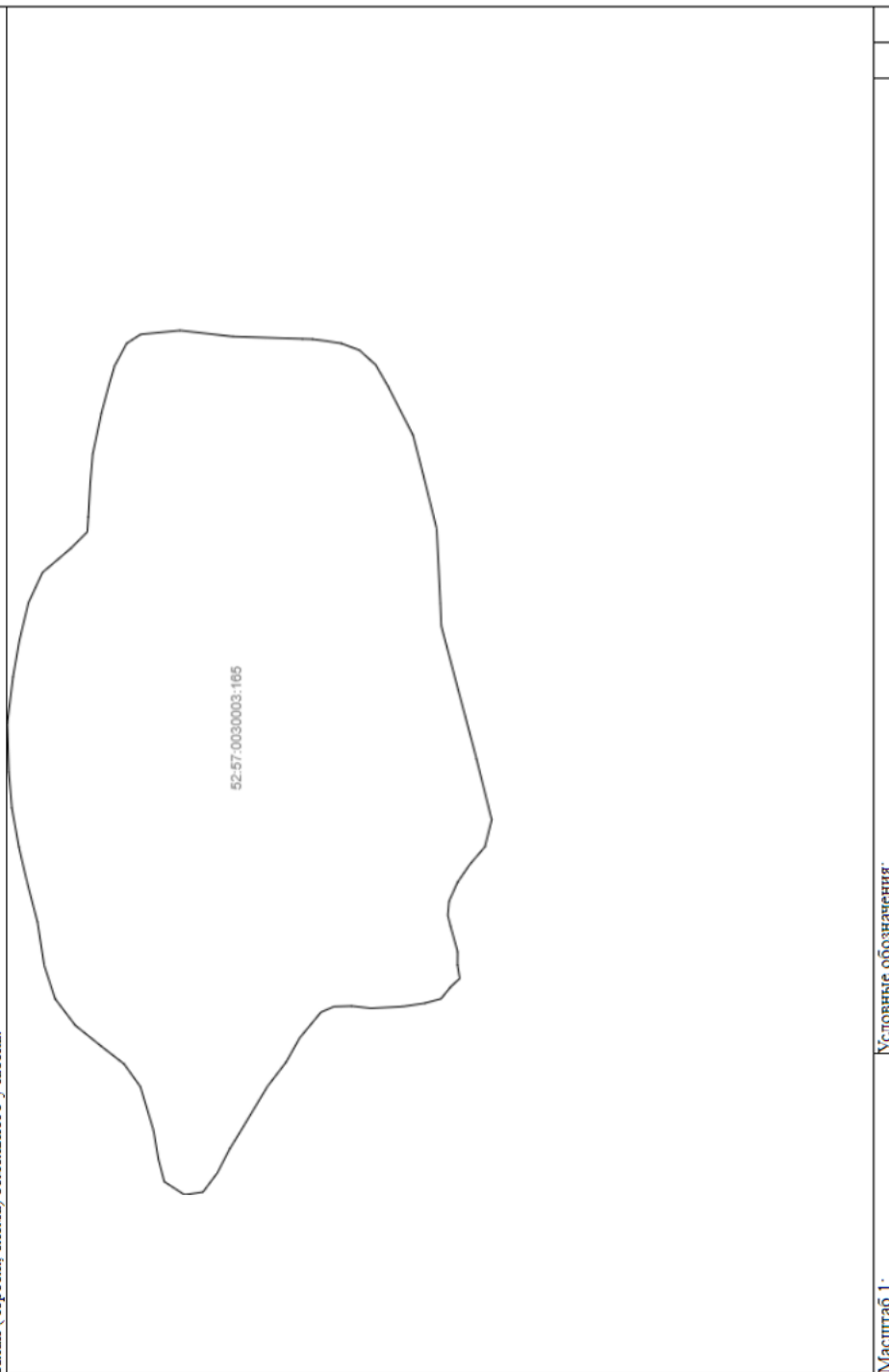
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649		
Кадастровый номер: <u>52:57:0000000:231 (единое землепользование)</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка.



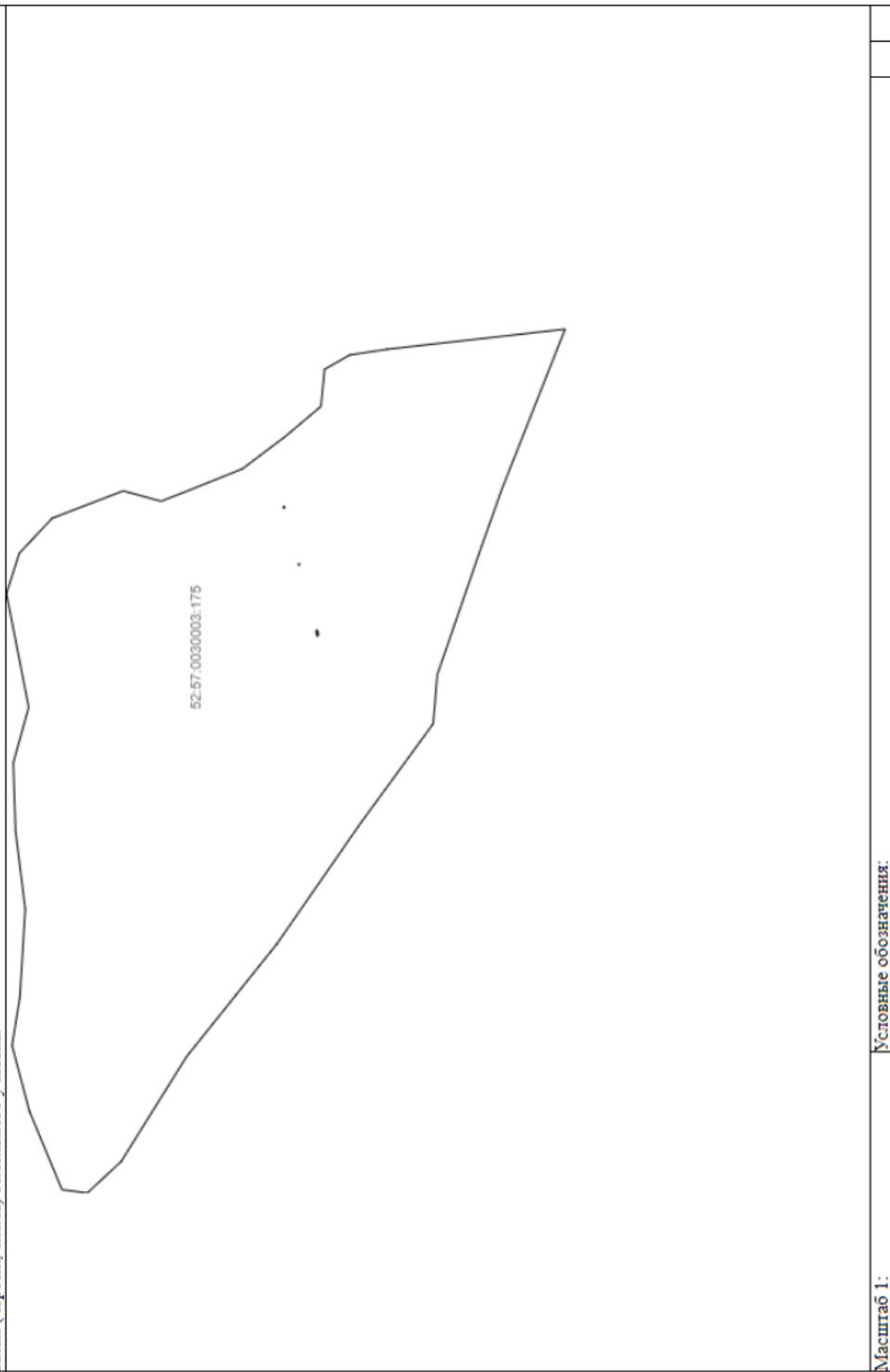
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		
(подпись)	(подпись)	(подпись)
		Аксенова О. К.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки: _____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:			
52:57:0000000:231 (единое землепользование)			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись)

Аксенова О. К.

(подпись)

(подпись)

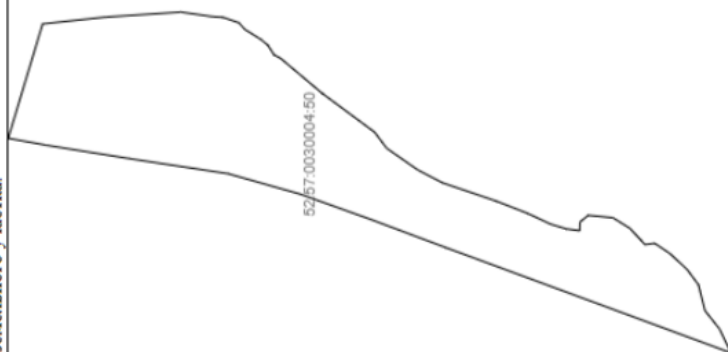
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись)

(подпись)

Аксенова О. К.

(подпись, фамилия)

Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов: <u> </u>
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>
Кадастровый номер:	52:57:0000000:231 (единое землепользование)

ИНЖЕНЕР І КАТЕГОРИИ

(ЭПИГРАФ ТЕПЛИНИИ)

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись)

Аксенова О. К.

(подпись)

(подпись, фамилия)

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки: _____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:			
52:57:0000000:231 (единое землепользование)			

План (чертеж, схема) земельного участка:



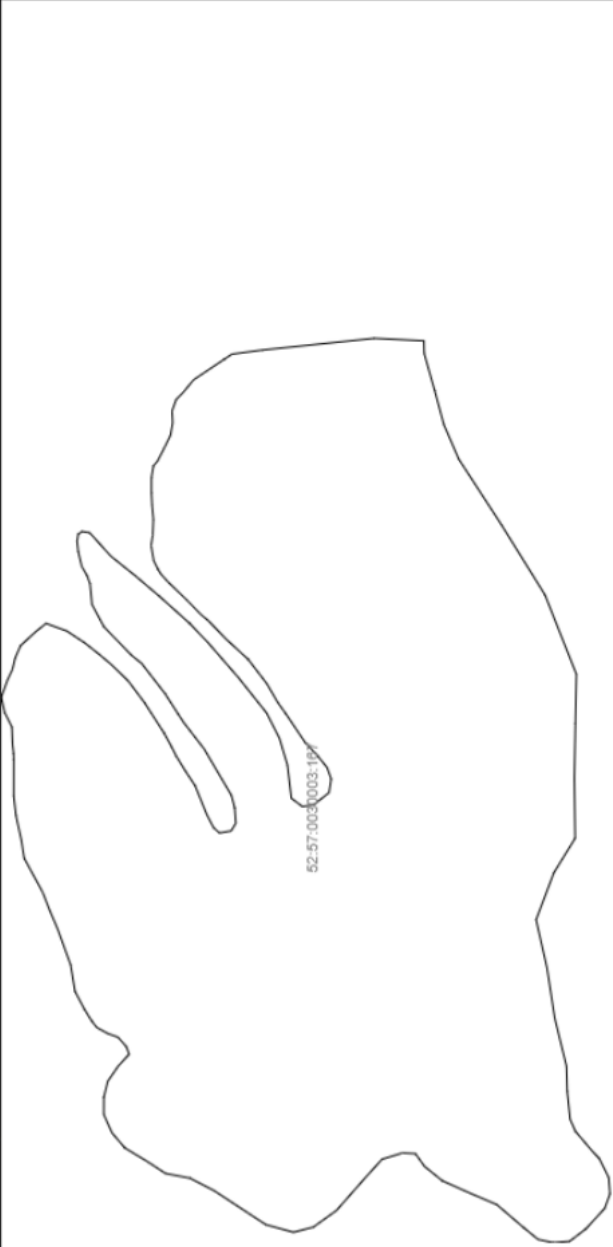
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
------------	-----------------------	--

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		
(подпись)		
Аксенова О. К.		
(подпись)		
(подпись, фамилия)		

Раздел 3

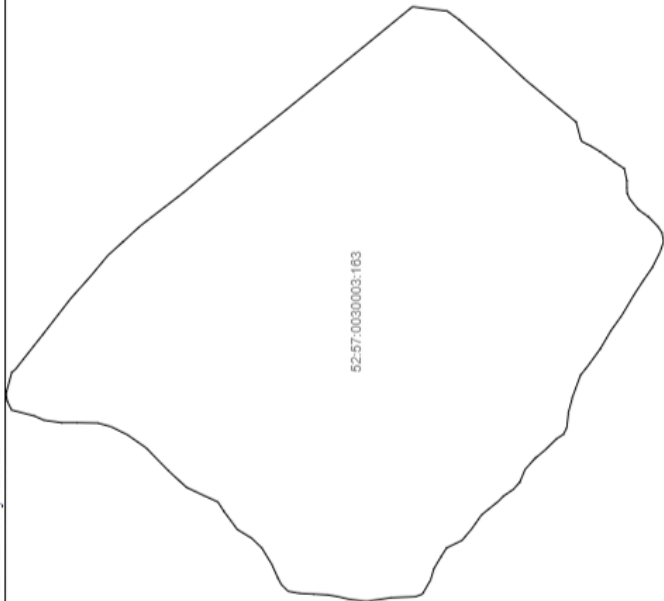
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись)		(подпись)	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ (подпись)			
		Аксенова О. К.	(подпись)
		(подпись, фамилия)	

М.П.

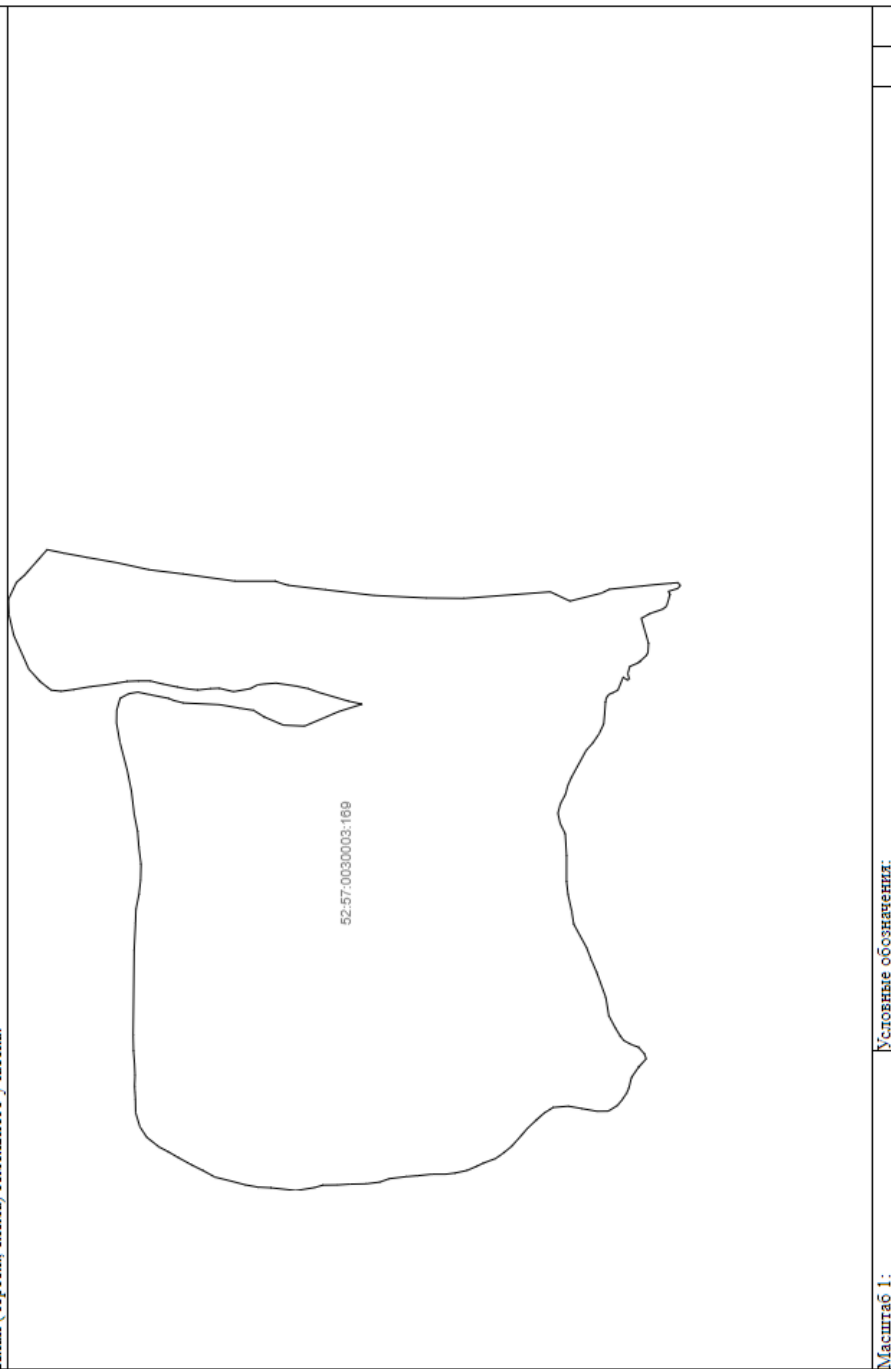
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
12.03.2020	№ 52/118/02/2020-36649		
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) земельного участка:



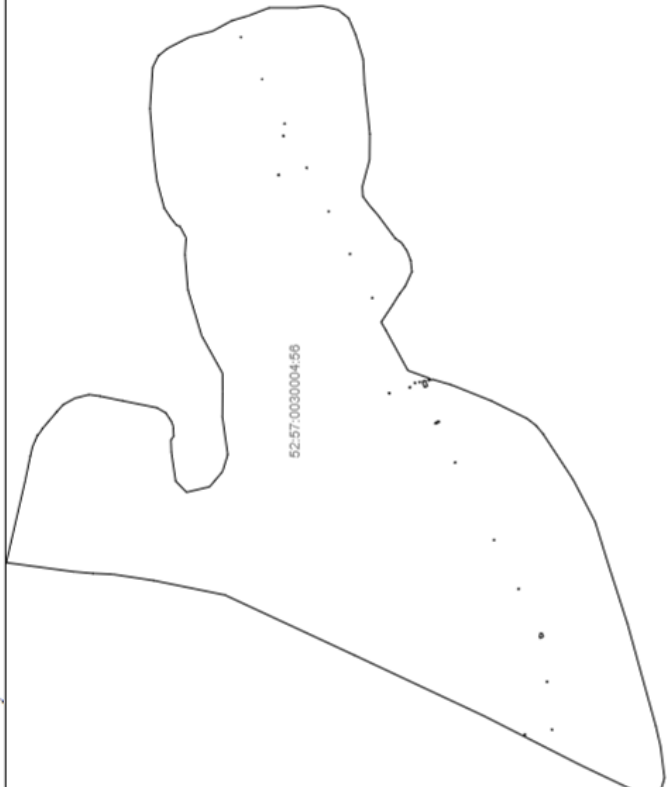
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		(подпись)	Аксенова О. К.
(подпись)		(подпись)	

МП.

Раздел 3

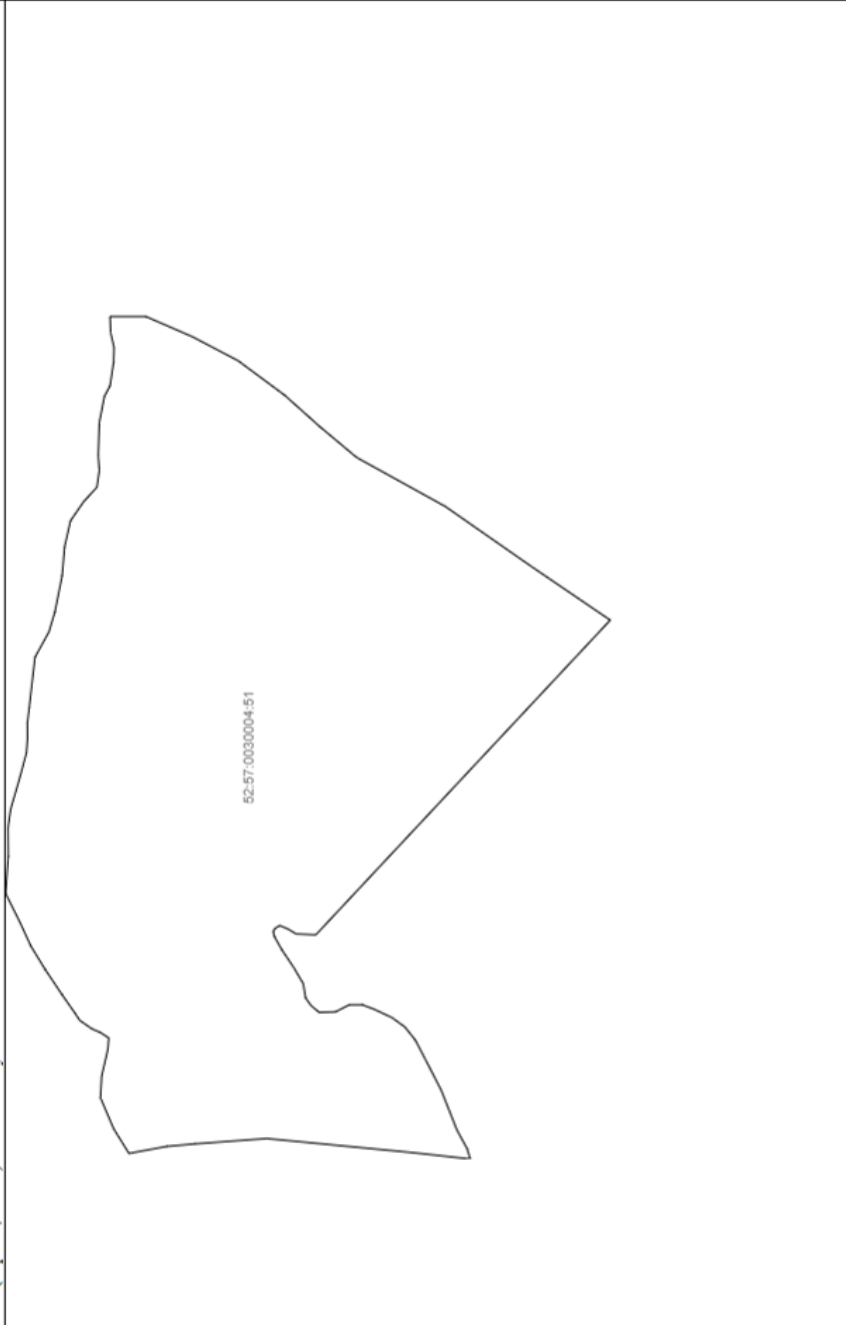
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ			
(подпись)		(подпись)	
Аксенова О. К.		Аксенова О. К.	
М.П.			

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/138/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР К АТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись)		(подпись)	

М.П.

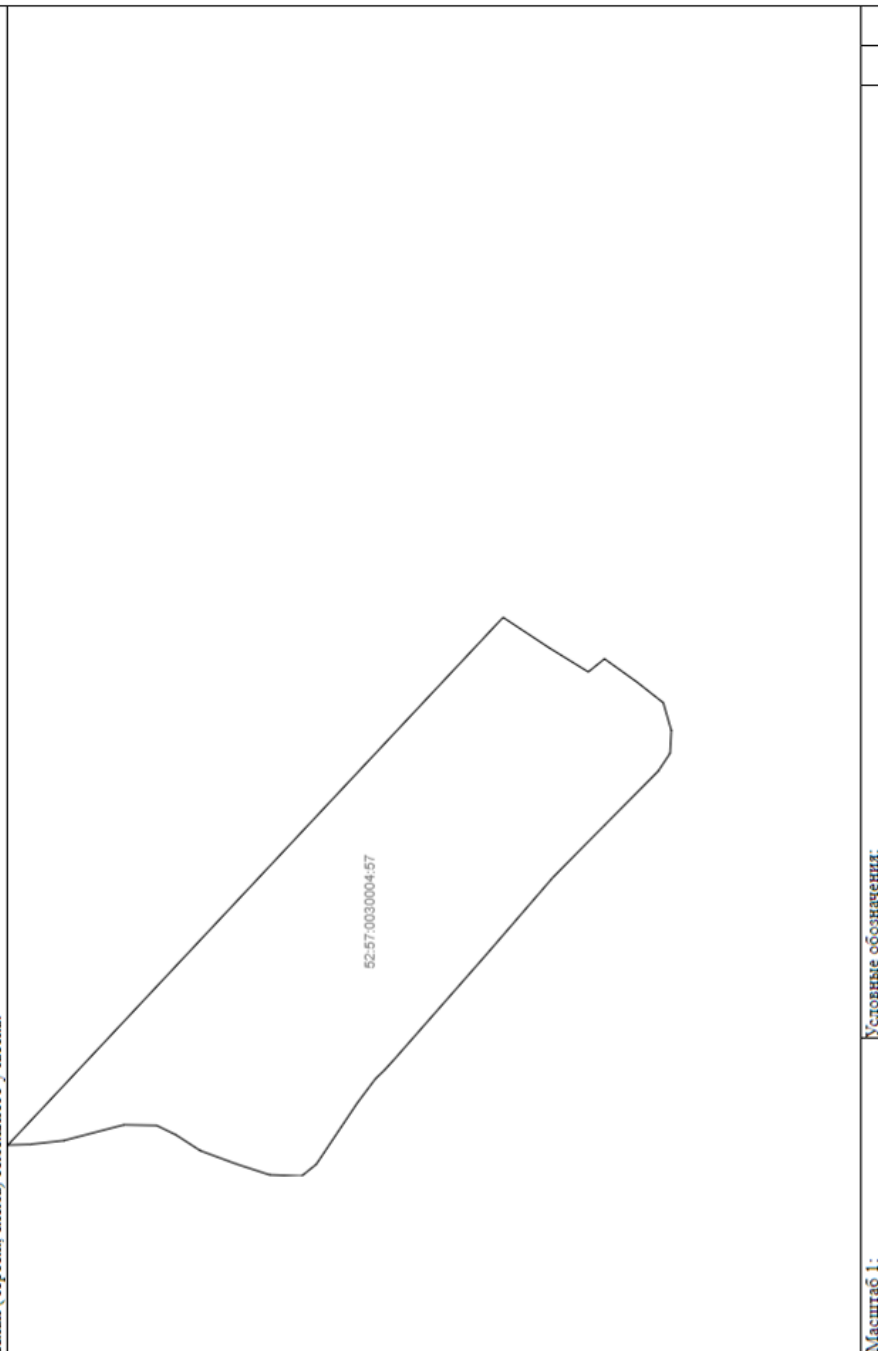
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись)

Аксенова О. К.

(инициалы, фамилия)

М.П.

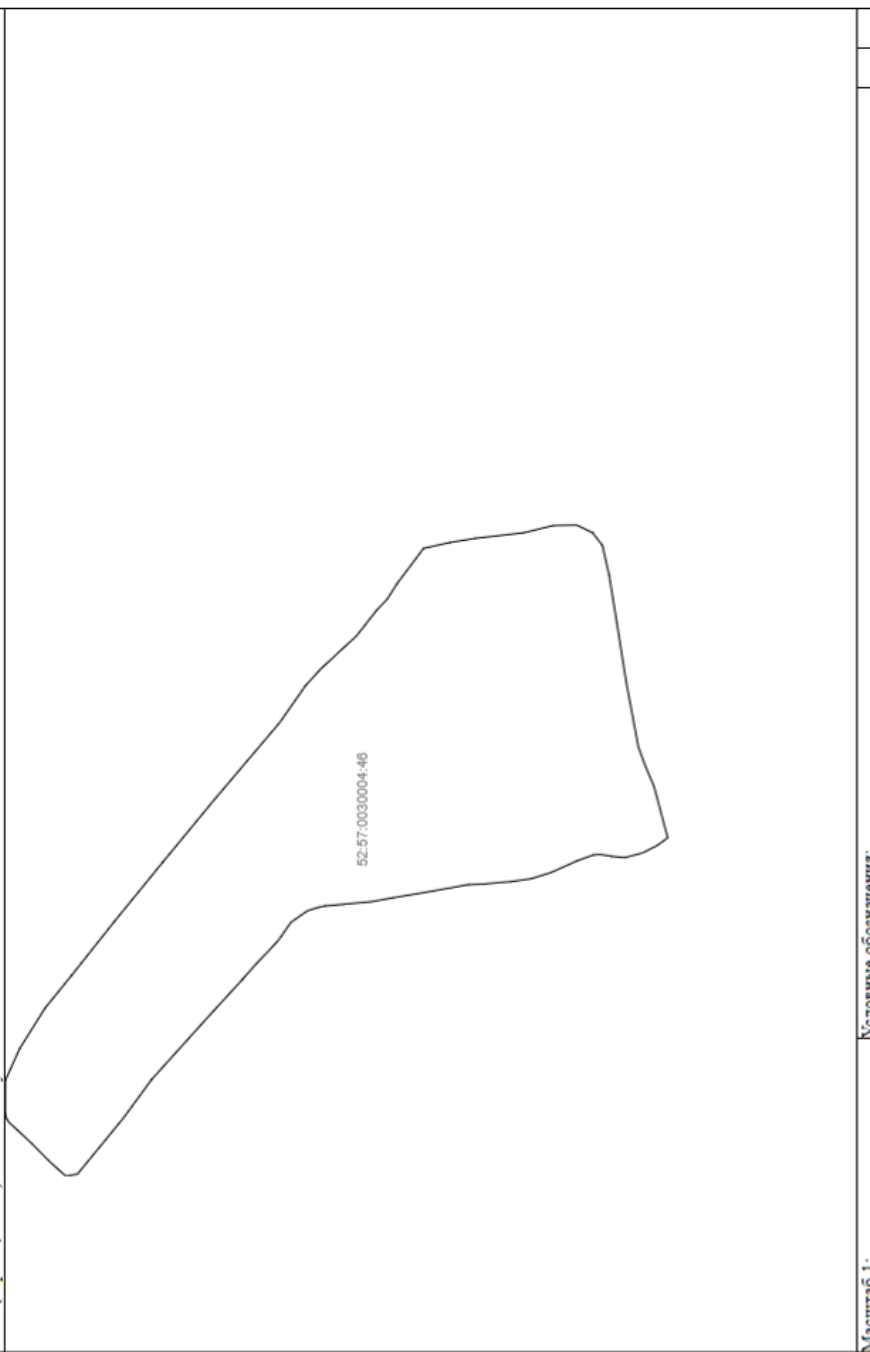
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.03.2020 № 52/138/02/2020-36649			
Кадастровый номер:			
			52:57:0000000:231 (единое землепользование)

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ			
(подпись)			
		Аксенова О. К.	(подпись)
		(инициал, фамилия)	

М.П.

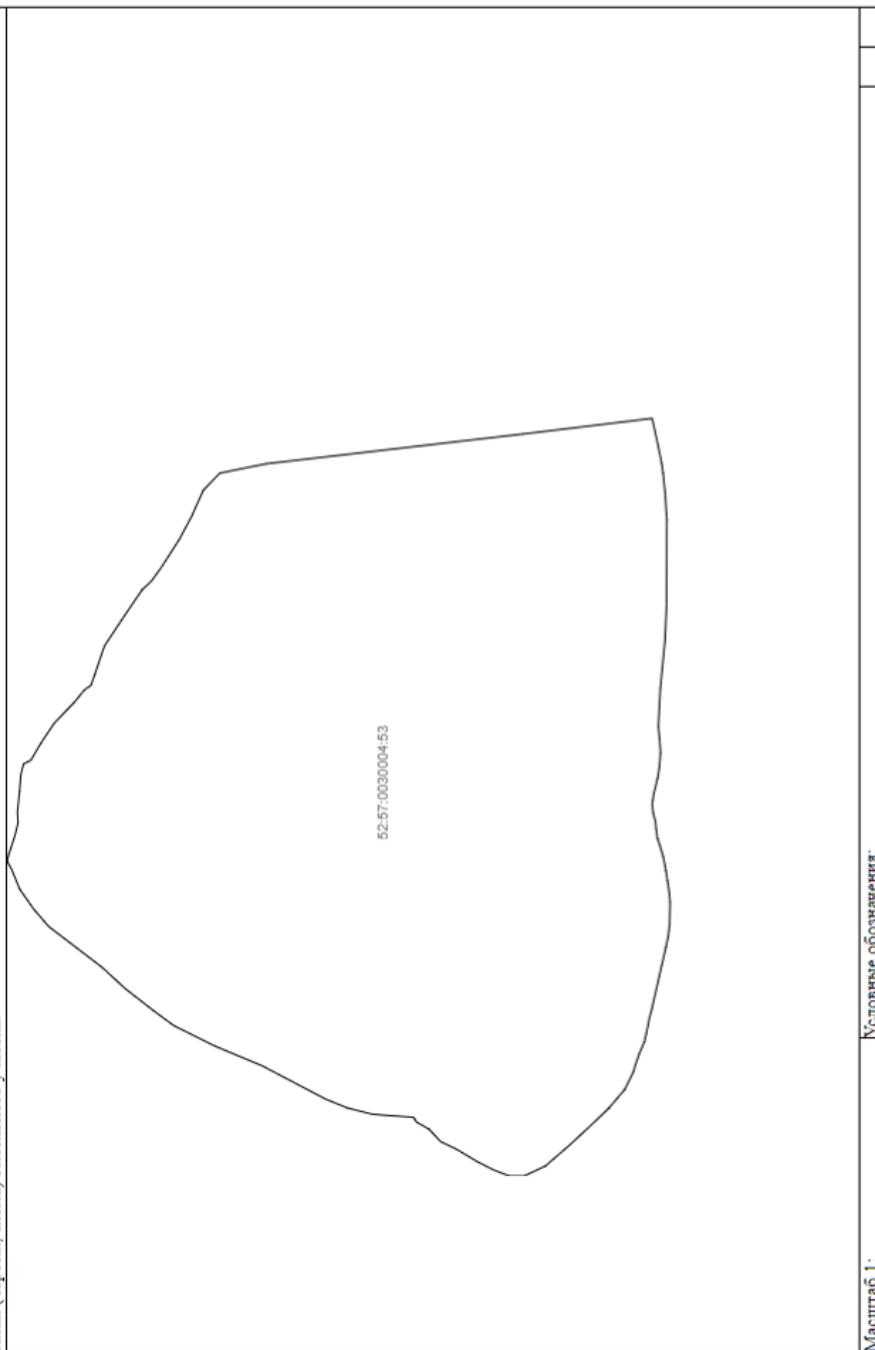
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер: 52:57:0000000:231 (единое землепользование)			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

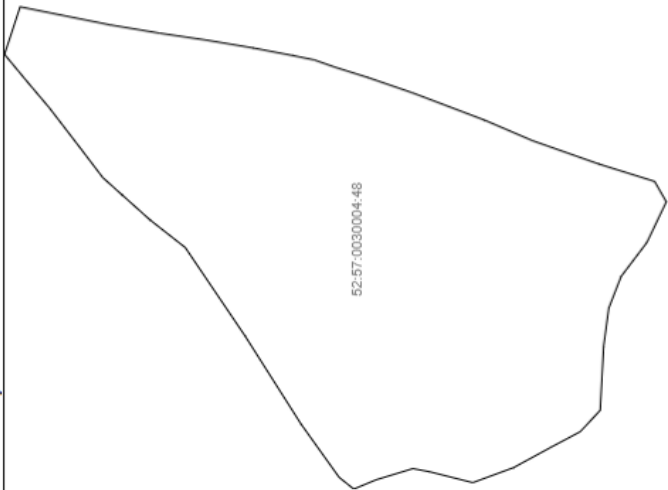
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	
(подпись инженера-оценщика)	(подпись)
	Аксенов О. К.
(подпись инженера-оценщика)	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

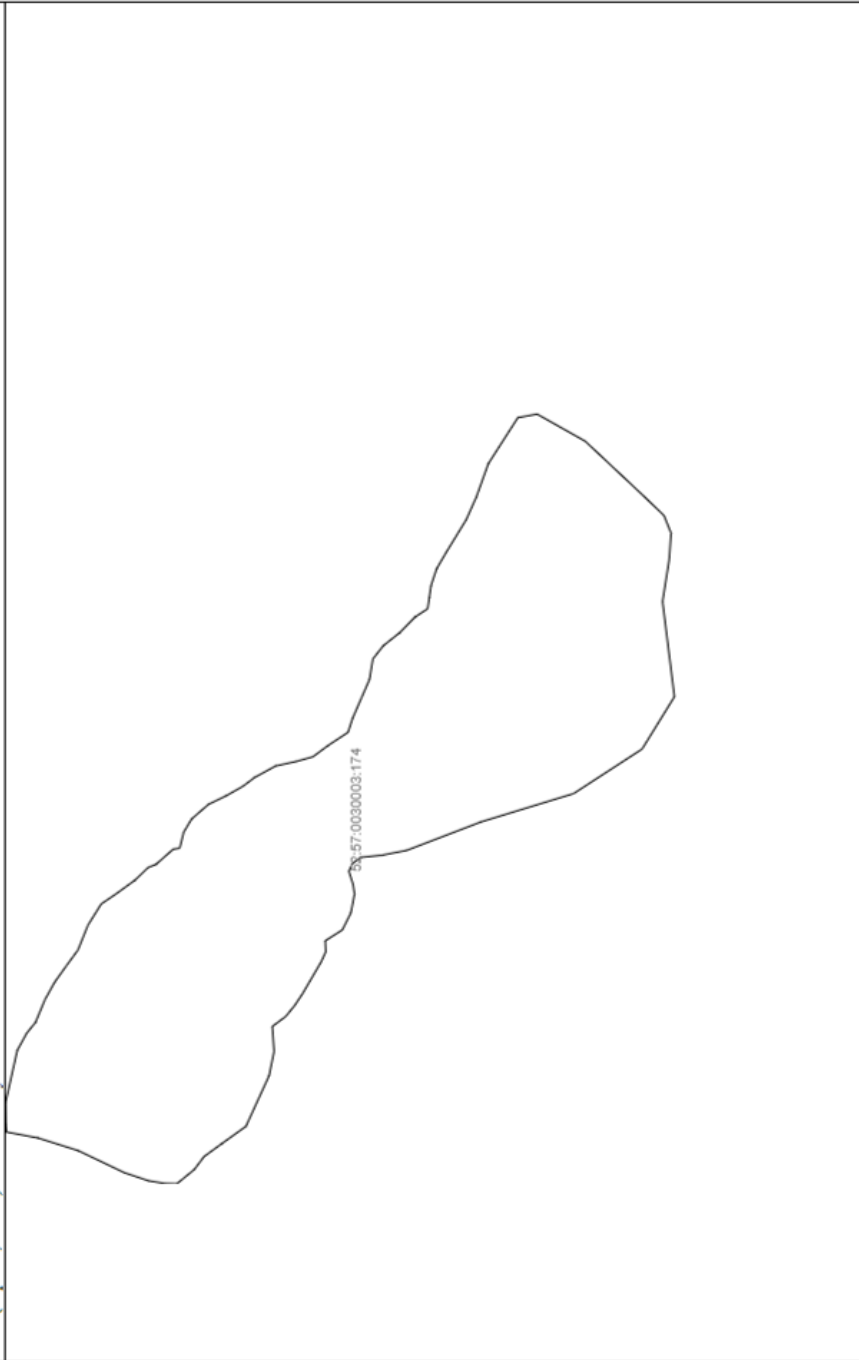
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер: 52:57:0000000:231 (единое землепользование)			
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись)		(подпись)	
(подпись)		(подпись)	

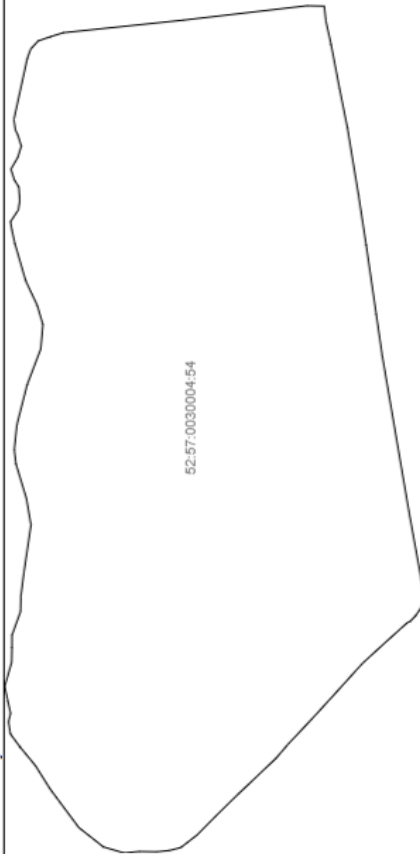
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)

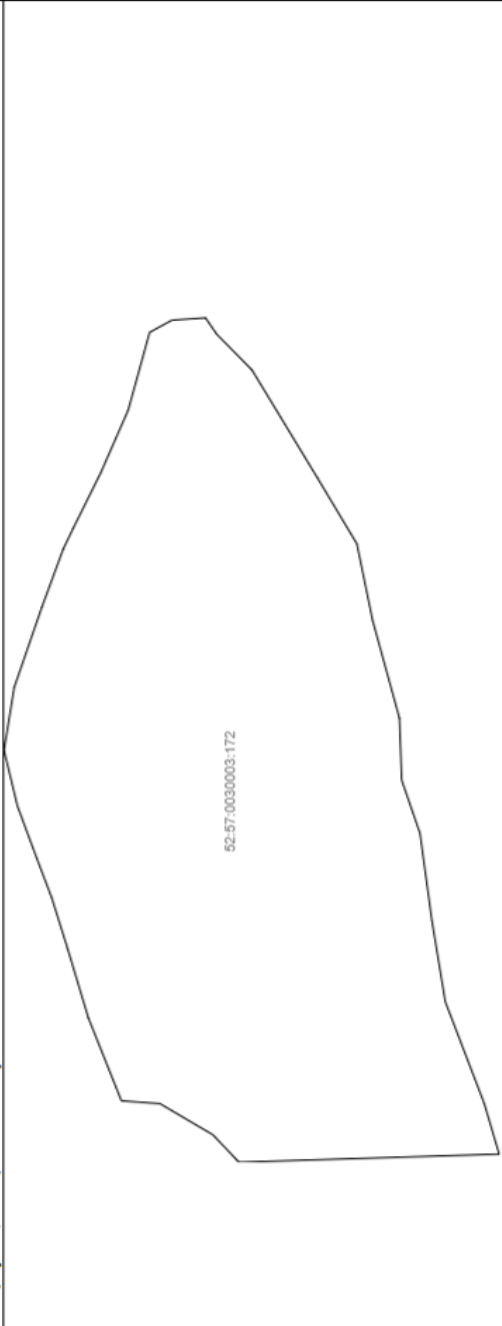
Аксенова О. К.
(подпись)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

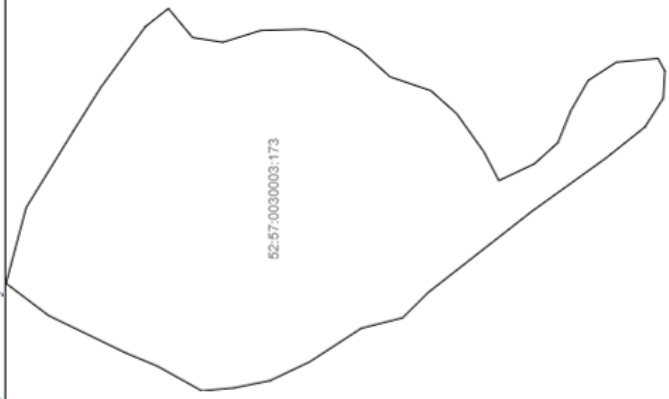
Земельный участок			
(инт. объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись инженера)		(подпись)	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	

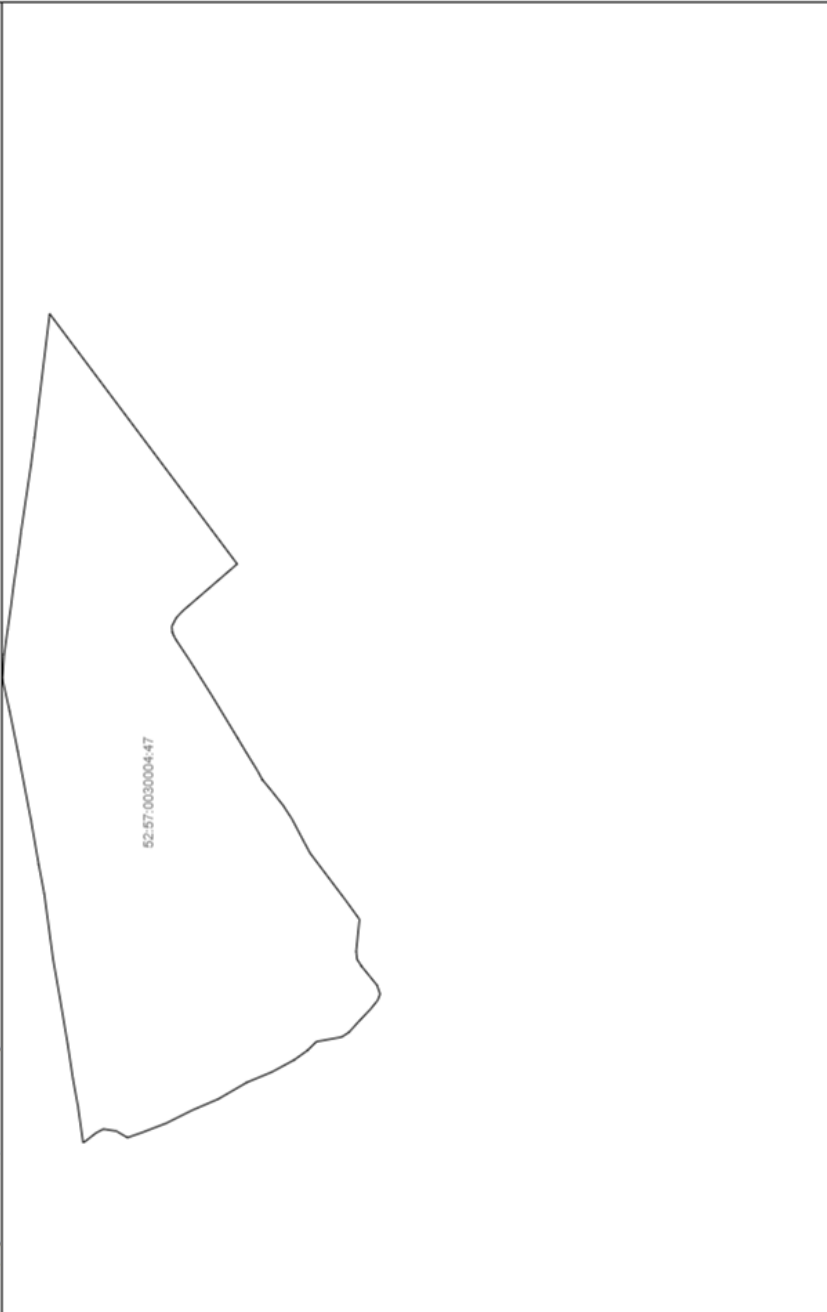
План (чертеж, схема) земельного участка: 		Масштаб 1: Условные обозначения:
---	--	---

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Аксенова О. К.
(подпись заявителя документа)	(подпись)

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

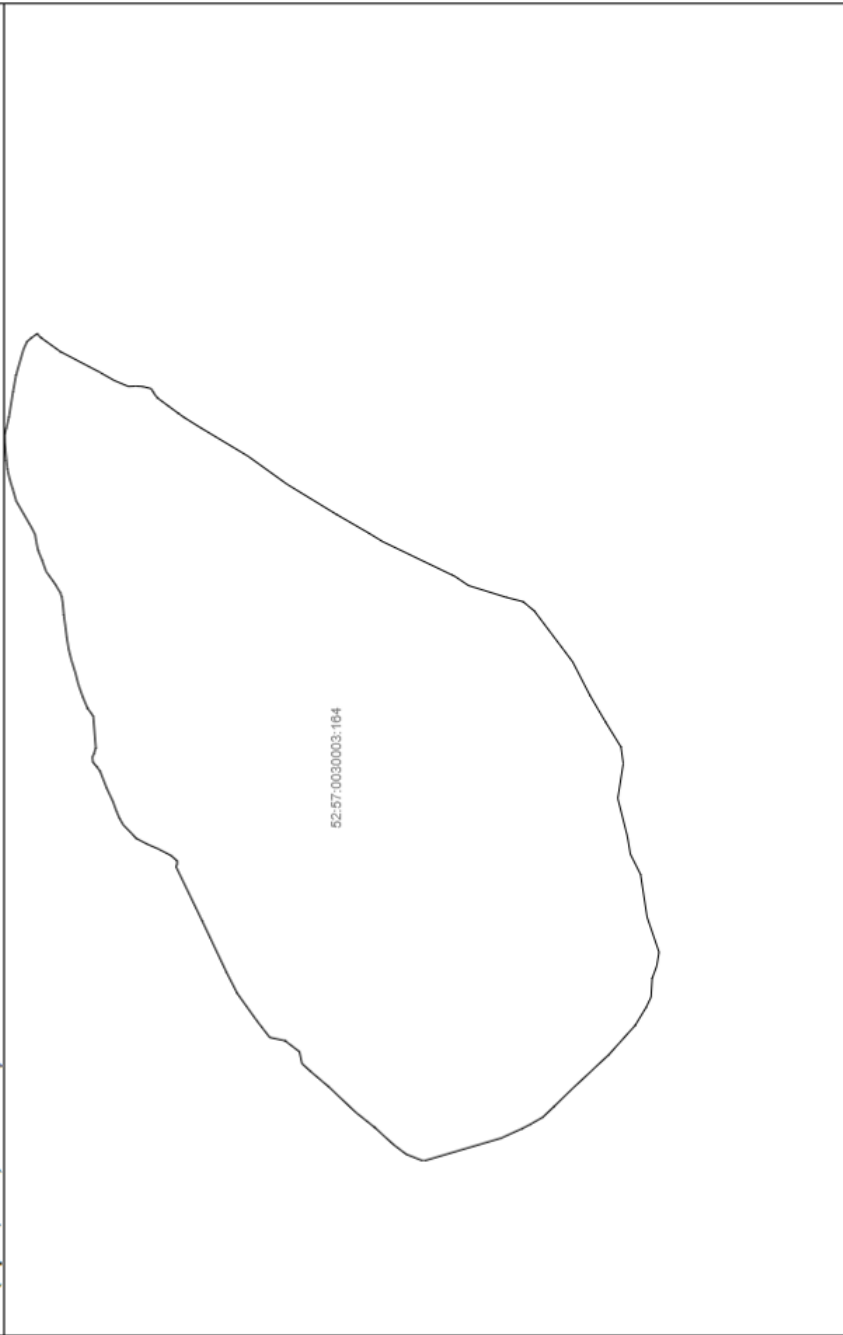
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись инженера-катастрофиста)		(подпись)	

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649			
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись)		(подпись)	

М.П.

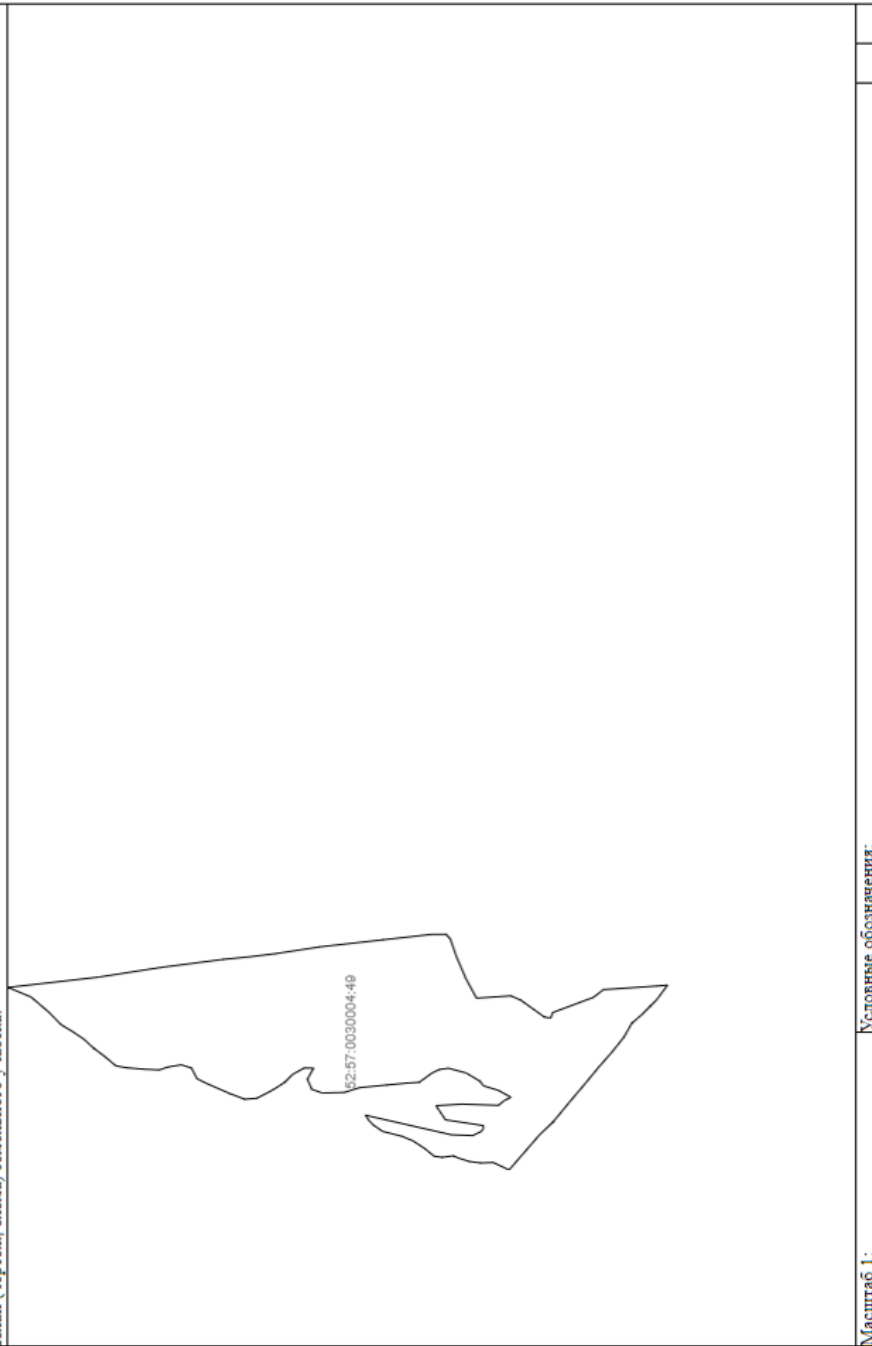
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649		
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись инженера-земельщика)

(подпись)

Аксенова О. К.

(подпись, фамилия)

М.П.

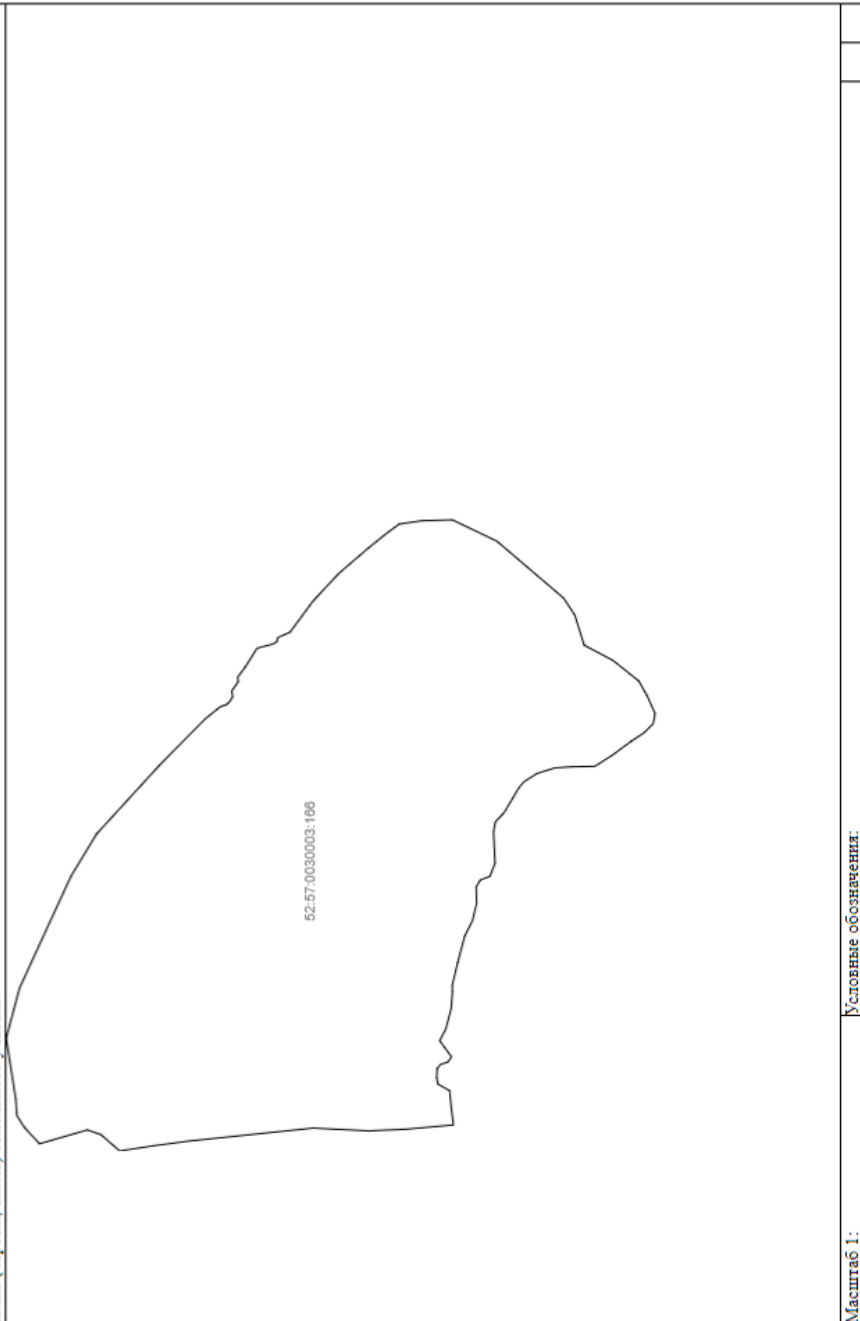
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____
12.03.2020	№ 52/128/02/2020-36649	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		52:57:0000000:231 (единое землепользование)

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись, наименование организации)

Аксенов О. К.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

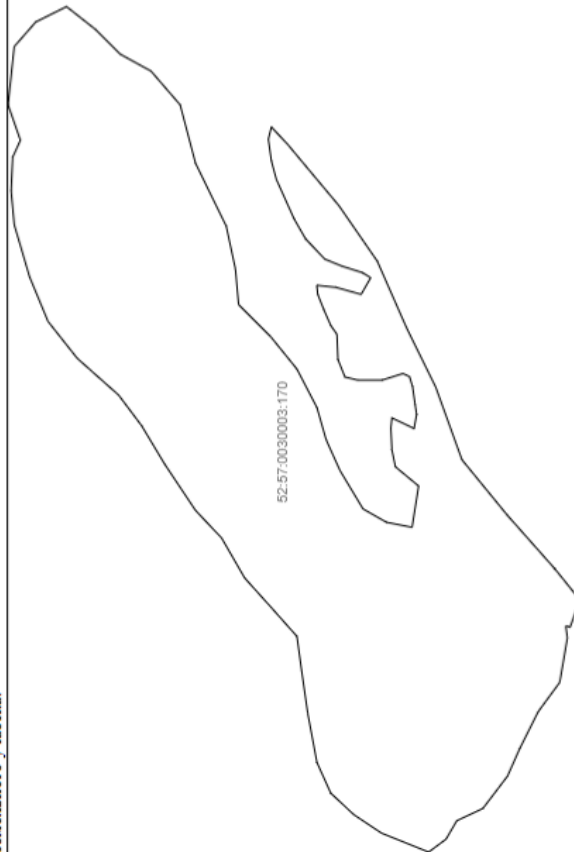
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/128/02/2020-36649		
Кадастровый номер:		
52:57:0000000:231 (единое землепользование)		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

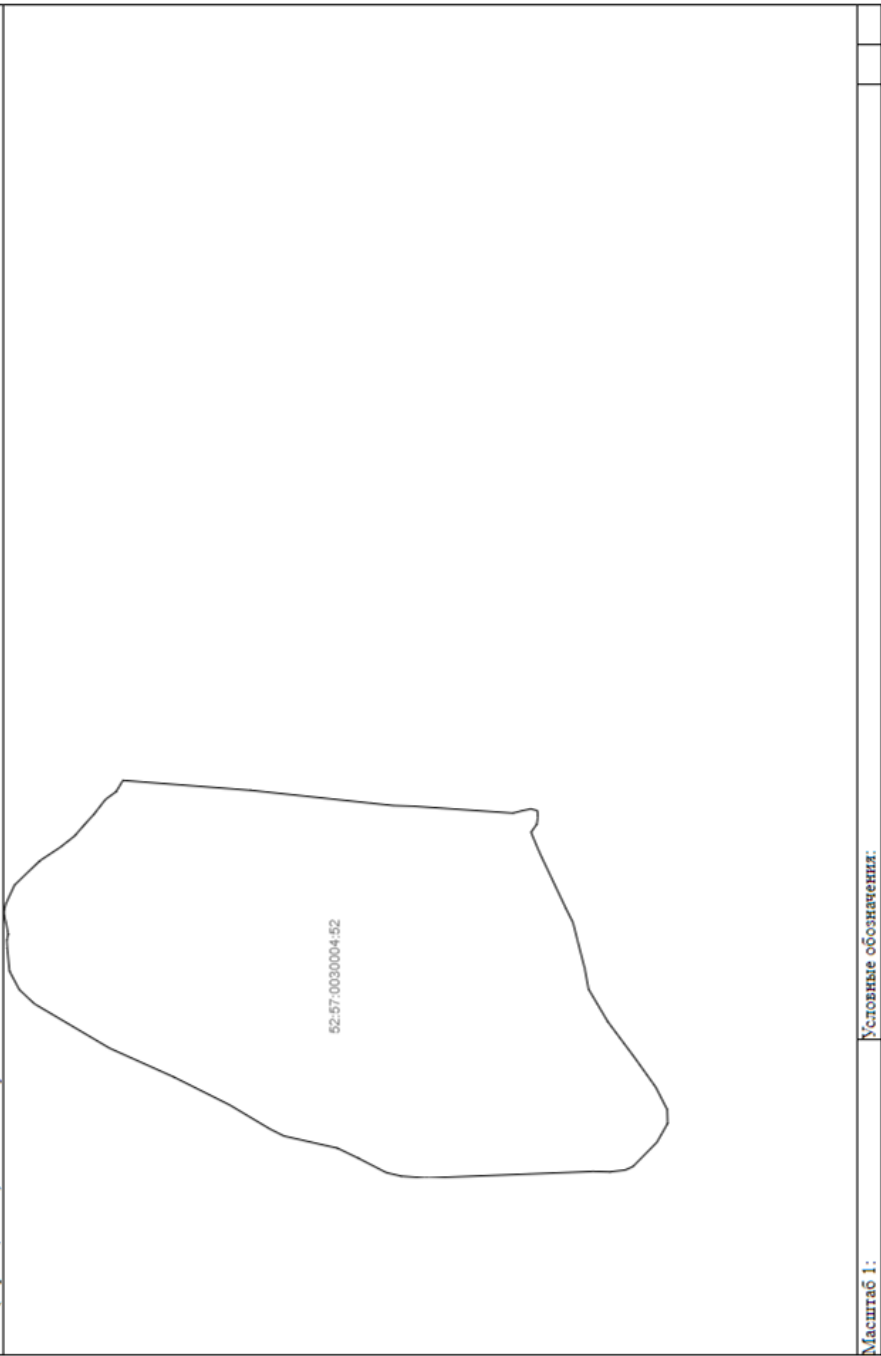
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

Аксенова О. К.

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.03.2020 № 52/118/02/2020-36649			
Кадастровый номер: 52:57:0000000:231 (единое землепользование)			
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Аксенова О. К.	
(подпись)		(подпись)	

М.П.

9127/2020-42851(2)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А43-22674/2018**

г. Нижний Новгород

03 марта 2020 года

Резолютивная часть решения объявлена "25" февраля 2020 года.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Карасевой Марины Романовны (шифр дела в отделе судьи 42-67),
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Давыдовой Ю.О.,
рассмотрев в открытом судебном заседании отчет финансового управляющего
Степановой Галины Владимировны (дата рождения: 12.05.1967, адрес: 603000,
г.Н.Новгород, ул. Родионова, д.165/12, кв.145, ИНН: 524403235760) Лиганова Сергея
Петровича о результатах проведения процедуры реструктуризации долгов,

в судебном заседании приняли участие:
лица, участвующие в деле, не явились,

установил:

определением Арбитражного суда Нижегородской области от 25.02.2019 в
отношении Степановой Галины Владимировны (далее - должник) введена процедура
реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим должника утвержден
Лиганов С. П.

Сведения о введении в отношении должника процедуры несостоятельности
(банкротства) опубликованы в газете "Коммерсантъ" № 38(6518) от 02.03.2019.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 09.12.2019 судебное
заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего должника отложено до
25.02.2020.

К судебному заседанию от финансового управляющего должника поступило
ходатайство о признании Степановой Г.В. несостоятельной (банкротом) и введении
процедуры реализации имущества гражданина.

В обоснование ходатайства о признании должника несостоятельным (банкротом)
финансовый управляющий указывает, что ни должником, ни конкурсными кредиторами
не представлен проект плана реструктуризации долгов в порядке статьи 213.24
Федерального закона № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о
банкротстве).

В материалы дела также представлены отчет финансового управляющего о
результатах проведения процедуры реструктуризации долгов, реестр требований
кредиторов, финансовый анализ в отношении должника.

Оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации, представленные в дело доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд
пришел к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются
арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с

особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Финансовым управляющим проведён анализ финансово-экономической деятельности должника. По итогам процедуры реструктуризации долгов гражданина финансовый управляющий пришёл к выводу о невозможности восстановления платёжеспособности должника, недостаточности имущества для погашения расходов на процедуру в деле о банкротстве, целесообразности введения процедуры реализации имущества гражданина.

На дату рассмотрения вопроса о переходе в следующую процедуру установлена и включена в реестр требований кредиторов должника задолженность в сумме 6 415 589,12 руб.

В соответствии со ст. 213.24 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если:

- гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом;
- собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 213.17 настоящего Федерального закона;
- арбитражным судом отменен план реструктуризации долгов гражданина;
- производство по делу о банкротстве гражданина возобновлено в случаях, установленных пунктом 3 статьи 213.29 или пунктом 7 статьи 213.31 настоящего Федерального закона;
- в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Первое собрание кредиторов, состоявшееся 20.02.2020 большинством голосов приняло решение обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина несостоятельным (банкротом) и введении процедуры реализации имущества должника.

Поскольку собранием кредиторов план реструктуризации долгов гражданина не утвержден, с учетом решения собрания кредиторов, изучив материалы дела, суд приходит к выводу, что Степанову Г.В. следует признать несостоятельным (банкротом), ввести процедуру реализации имущества.

Возражений относительно введения процедуры реализации имущества гражданина, утверждения в качестве финансового управляющего Лиганова С.П. в материалы дела не поступило.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Утверждению на должность финансового управляющего подлежит Лиганов Сергей Петрович (Крымский Союз профессиональных арбитражных управляющих "Эксперт"), кандидатура которого соответствует требованиям статей 20, 20.2 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В соответствии с пунктом 3 статьи 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для финансового управляющего - двадцать пять тысяч рублей одновременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Расходы по делу в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на должника.

Руководствуясь статьями 45, 52, 213.9, 213.24, 214-216 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Прекратить процедуру реструктуризации долгов гражданина Степановой Галины Владимировны.

Признать Степанову Галину Владимировну (ранес фамилия Жолудева) (дата рождения: 12.05.1967 место рождения: пос. Правдинск, Балахнинского р-на, Горьковской обл., ИНН 524403235760, СНИЛС 020-906-891 36), адрес: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д.165, корп. 12 кв.145) несостоятельным (банкротом).

2. Ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

3. Утвердить финансовым управляющим должника Лиганова Сергея Петровича (Крымский Союз профессиональных арбитражных управляющих «Эксперт», номер в реестре 170, ИНН 522602226037, адрес для корреспонденции: 603144, г.Н.Новгород, а/я 67).

4. Установить вознаграждение финансовому управляющему в размере 25 000 руб. за проведение процедуры одновременно за счет имущества должника.

5. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего об итогах проведения процедуры реализации имущества в отношении гражданина на «20» августа 2020 года на 09 часов 30 минут в помещении Арбитражного суда Нижегородской области по адресу: 603082, г.Нижний Новгород, Кремль, корпус 9, каб.235.

6. Финансовому управляющему к указанной дате представить в Арбитражный суд Нижегородской области отчет о результатах процедуры реализации имущества с приложением документов, предусмотренных статьей 213.28 Федерального закона 5 А43-17621/2019 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также иными законодательными актами.

7. Финансовому управляющему опубликовать сообщение о банкротстве гражданина в соответствии со статьей 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». О дате публикации известить суд.

8. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия признания гражданина банкротом, установленные Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе:

- требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, требования о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными сделок и о применении последствий недействительности ничтожных сделок могут быть предъявлены только в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

- все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично;

- сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны. Требования кредиторов по сделкам гражданина, совершенным им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счет конкурсной массы;

- исполнение третьими лицами обязательств перед гражданином по передаче ему имущества, в том числе по уплате денежных средств, возможно только в отношении финансового управляющего и запрещается в отношении гражданина лично;

- должник не вправе лично открывать банковские счета и вклады в кредитных организациях и получать по ним денежные средства.

9. Гражданин обязан не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, финансовый управляющий обязан принять меры по блокированию операций с полученными им банковскими картами по перечислению денежных средств с использованием банковских карт на основной счет должника.

10. Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Нижегородской области на счет арбитражного управляющего Лиганова Сергея Петровича 25 000 руб. по представленным реквизитам

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца со дня его принятия.

Судья

М.Р.Карасева



10.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.



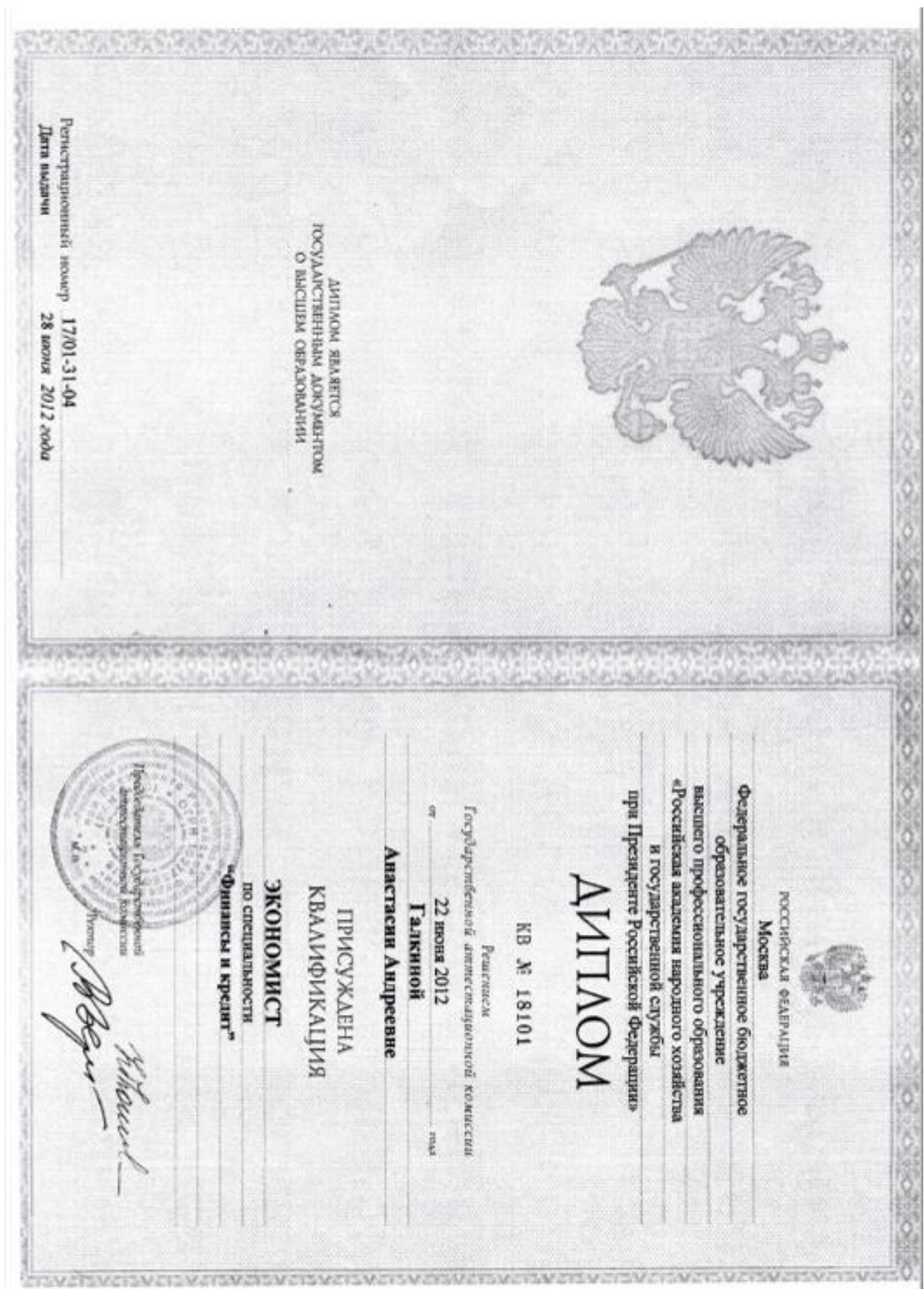
Винокуров М.Н.

Копия верна



ЕДСТАВИТЕЛЬС

5262103556/526001001; Адрес: 603155, г. Нижний Новго



Винокуров М.Н.

Копия верна

СТАВИТЕЛЬСТВО
Нижний Новгород



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010210-1 « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Галкиной Анастасии Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Сбербанк России», Москва, 121411, ул. Садовая 14-16/15 (55-0000-0000) 800-70-70-70. Сайт: sberbank.ru

Винокуров М.Н.

Копия верна

ЗА
5262103

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»:
г. Нижний Новгород, у





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
107078, г. Москва, в/я 308 | E-mail: info@srogo.ru | Web: www.srogo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRAC)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Галкиной Анастасии Андреевны

(ИНН: сведения об основном месте деятельности)

о том, что Галкина Анастасия Андреевна

(ФИО заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «24» ноября 2014 г. за регистрационным
номером 009260

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №010210-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021;
- №016174-2 от 21.12.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 21.12.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:

Членский билет: 114-13662 от 24.11.2014

Региональное РО: Нижегородское областное региональное отделение

Место работы (основное): Закрытое акционерное общество "Консалтинговый центр
"Представительство" (ИНН 5262103556)

Стаж в области оценочной деятельности: 5 лет

Общий стаж: 6 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-542-087134/19 от 07.11.2019 на сумму 500000 руб., срок действия с 17.11.2019 по 16.11.2020;
- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-009260 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-009260 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области
оценочной деятельности: Диплом №КВ 18101 от 22.06.2012 ФГБОУ ВПО "Российская академия
народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ" (высшее-оценочное).

Винокуров М.Н.

ЗАО Ф
5262103556

Копия верна

ЗИТЕЛЬСТВО»: О
ний Новгород, ул.]



Ежеквартальная отчетность представлена за периоды: IV квартал 2014 г.; I квартал 2015 г.; II квартал 2015 г.; III квартал 2015 г.; IV квартал 2015 г.; I квартал 2016 г.; II квартал 2016 г.; III квартал 2016 г.; IV квартал 2016 г.; I квартал 2017 г.; II квартал 2017 г.; III квартал 2017 г.; IV квартал 2017 г.; I квартал 2018 г.; II квартал 2018 г.; III квартал 2018 г.; IV квартал 2018 г.; I квартал 2019 г.; II квартал 2019 г.; III квартал 2019 г.; IV квартал 2019 г.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 06.02.2017 - 06.03.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.02.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах изъятия средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 февраля 2020 г.

Дата составления выписки 28 февраля 2020 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

Винокуров М.Н.

Копия верна

СТАВИТЕЛЬСТВО
Нижний Новгород





ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2088188-0742600/19 ОО

«11» сентября 2019 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2088188-0742600/19 ОО от «10» сентября 2019 г. (далее – Договор страхования) с **Закрытое акционерное общество "Консалтинговый центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

Винокуров М.Н.

Копия верна

ТАВИТЕЛЬСТВО,
Нижний Новгород,



4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «22» сентября 2019 года до 24 часов 00 минут «21» сентября 2020 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика начальник управления корпоративного страхования Нижегородского филиала
ООО "СК "Согласие"
должность
действующий на основании Доверенности № 12472 от «10» сентября 2019г.



/Косолапова К.В./
М.П. подпись

Винокуров М.Н.

Копия верна

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО
г. Нижний Новгород



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-087134/19

«07» ноября 2019 г.

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Галкина Анастасия Андреевна
Паспортные данные: серия 22 10, номер 658070, выдан ОУФМС России по Нижегородской области в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода, 25.11.2010 г.
Адрес регистрации: Россия, г. Н. Новгород, ул. Строкина, д. 11, кв. 60
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области
Россия, г. Н. Новгород, пр. Ленина, д. 9
ИНН: 7705042179
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «17» ноября 2019 года по «16» ноября 2020 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 Страхователю 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 **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300,00 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.11.2019 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.

Страхователь

Страховщик

Винокуров М.Н.**Копия верна**«РЕДСТАВИТЕЛЬС»
5, г. Нижний Новго

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:	ocenka5@inbox.ru	natalya.isakova@ingos.ru
телефонная связь:	(831) 439-12-35	(831) 220-06-00

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Галкина Анастасия Андреевна

От Страхователя:
Галкина А.А.



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области

От Страховщика:

Солдатова Н.С.

Зам. начальника отдела страхования имущества филиала

СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области

Доверенность № 17 от 07.12.2018 г.



Винокуров М.Н.
Копия верна



ИНГОССТРАХ**СЕРТИФИКАТ**

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-087134/19**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-542-087134/19 от 07.11.2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Галкина Анастасия Андреевна Паспортные данные: серия 22 10 , номер 658070 , выдан ОУФМС России по Нижегородской области в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода, 25.11.2010 г. Адрес регистрации: Россия, г. Н. Новгород, ул. Строкина, д. 11, кв. 60
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных 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 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.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «17» ноября 2019 года по «16» ноября 2020 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-542-087134/19 от 07.11.2019 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Зам. начальника отдела страхования имущества
филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области
Доверенность № 17 от 07.12.2018 г.



Солдатова Н.С.

Дата выдачи:

07 ноября 2019 г.

Место выдачи: г. Нижний Новгород

Винокуров М.Н.

Копия верна

СТАВИТЕЛЬСТВ
г. Нижний Новгоро



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр
«Представительство»

ИНН 5262103556
Адрес: 603155, г. Нижний Новгород,
ул. Большая Печёрская, д. 45А, оф. 4

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 835
Дата выдачи: 23 марта 2006 г.

Президент НП «СМАО»

Федотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Винокуров М.Н.

Копия верна

ПРЕДСТАВИТЕЛЬС
5, г. Нижний Новго





127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
Тел: (495) 604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 31 октября 2019 г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» (ЗАО "Консалтинговый Центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.03.2006, свидетельство о членстве № 835.

Руководитель отдела ведения реестра
Ассоциации «СМАО»



Китаева Т.В.

127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Винокуров М.Н.

Копия верна

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО
г. Нижний Новгоро

