

Общество с ограниченной ответственностью
“Аудит-Оценка”
173020, Великий Новгород, ул.Хутынская, д.5, офис 21
тел. (8162) 676-412, тел./факс (8162) 676-413, 676-414
e-mail: audit-appraise@mail.ru

Отчет об оценке №5/02

рыночной стоимости

земельного участка площадью 832 кв.м, кадастровый номер
53:02:0151301:84, находящегося по адресу: Новгородская область,
р-н Боровичский, с/п Сушанское, и
земельного участка площадью 34643 кв.м, кадастровый номер
53:11:1300211:98, находящегося по адресу: Новгородская область,
р-н Новгородский, с/п Подберезское

Дата оценки: 27 февраля 2025 года

Дата составления отчета: 27 февраля 2025 года

г. Великий Новгород
2025 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо	3
Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....	4
1. Задание на оценку	5
2. Применяемые стандарты оценки	6
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
5. Основные факты и выводы.....	10
6. Описание объекта оценки.....	12
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России в январе-ноябре 2024 года на рынок объекта оценки	17
7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Новгородской области на рынок объекта оценки в январе-ноябре 2024 года	21
7.3. Анализ рынка недвижимости. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
7.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	37
8. Описание процесса оценки объекта оценки	39
8.1. Этапы проведения оценки	39
8.2. Основные термины и определения	39
8.3. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки.....	41
9. Определение рыночной стоимости объекта оценки	43
Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	43
10. Согласование результатов оценки объекта оценки.....	51
11. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....	51
12. Заявление о соответствии.....	52
13. Список литературы	53
14. Приложения	54

Дата: 27 февраля 2025 года

Тема: определение рыночной стоимости земельного участка площадью 832 кв.м, кадастровый номер 53:02:0151301:84, находящегося по адресу: Новгородская обл, р-н Боровичский, с/п Сушанское, и земельного участка площадью 34643 кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, находящегося по адресу: Новгородская обл, р-н Новгородский, с/п Подберезское

В соответствии с договором возмездного оказания услуг № 5/02 от 27 февраля 2025 года, заключенным между Финансовым управляющим Закировой Т.А. и ООО «Аудит-Оценка», произведены осмотр и оценка объекта, указанного выше.

Оценка объекта оценки выполнена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V и ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г., ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на **дату оценки 27 февраля 2025 года** итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 832 кв.м, кадастровый номер 53:02:0151301:84, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Сушанское	178 000
2	Земельный участок площадью 34643 кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Новгородский, с/п Подберезское	1 064 000

Всю информацию и расчеты, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Аудит-Оценка»



О.Ю. Лисенкова

О.Ю. Лисенкова

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его состав с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	1. Земельный участок площадью 832 кв.м, кадастровый номер 53:02:0151301:84, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Сушанское. 2. Земельный участок площадью 34643 кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Новгородский, с/п Подберезское
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из ЕГРН
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Правообладатель Сейнов Расул Даутович, ИНН 071004071915, СНИЛС 134-254-360-34
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	27 февраля 2025 года
Срок проведения оценки	27 февраля 2025 года
Дата осмотра объекта оценки	27 февраля 2025 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях. 2. Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы. Объект оценки не обременен ограничениями на возможное использование, кроме установленных законодательством в соответствии с категорией земель и разрешенным использованием. 3. При оценке объекта оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком, заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. 4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, и учредительных документов не проводится. 5. Оценщиками не производится инвентаризация имущества. 6. Оценщики не проводят как часть своей работы какую-либо проверку характеристик имущества, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра, и не учитывал возможное присутствие в почвах и в окружающих земельных участках токсичных, вредоносных и зараженных веществ, а также различных излучений на территории Объекта оценки и на территории прилегающего района. 7. Мнение Оценщиков относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщики не принима-

	ют на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. 9. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком, только в соответствии с предполагаемым использованием. 10. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда. 11. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. 12. Если финансовая и иная информация содержит отчеты, подготовленные сторонними компаниями, и сам оценщик, в которой он работает, не проводили аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности представленной информации, то оценщик должен указать на это, как и на тот факт, что он не несет ответственности за предоставленную ему финансовую информацию. 13. Оценка объектов проводится Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренных законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. 14. Заключение и отчет об оценке стоимости имущества представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации имущества. 15. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщиков и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в задании на оценку.
--	--

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий отчет об оценке выполнен в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность в РФ.

- Законы и нормативные акты:
 - Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
 - Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 №568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
 - Федеральный стандарт оценки. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
 - Федеральный стандарт оценки. «Виды стоимости (ФСО II)»
 - Федеральный стандарт оценки. «Процесс оценки (ФСО III)».
 - Федеральный стандарт оценки. «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - Федеральный стандарт оценки. «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - Федеральный стандарт оценки. «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
 - Федеральный стандарт оценки. Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциация «Русское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО 2022 (ССО РОО - 2022).

Строгое соблюдение требований федерального закона и федеральных стандартов оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ определил правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объекта оценки.

ФСО №7 определяет требования к проведению оценки недвижимости, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО I-VI, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Оценщик ООО «Аудит-Оценка» Лисенкова О.Ю. является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков». В стандартах и правилах саморегулируемой организации оценщиков установлены требования к оценочной деятельности оценщиков, членов РОО, по выполнению федеральных законов и стандартов, обязательных к применению, и дополнительные требования к проведению оценки и составлению отчета об оценке.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Объект оценки не обременен обязательствами и ограничениями права.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации предоставленной заказчиком, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценка проводилась на основании документов предоставленных Заказчиком. Корректность этих документов принималась априорно, в случае недостоверности документов Оценщик ответственности за эту недостоверность не несет.
11. Оценщик не проводил как часть своей работы какую-либо проверку характеристик объектов, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра, и не учитывал возможное наличие внутренних дефектов.
12. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет своей собственностью исходя из своих наилучших интересов.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Финансовый управляющий Закирова Татьяна Атахоновна.
----------	---

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит – Оценка». Юридический/почтовый адрес: 173020, Великий Новгород, ул.Хутынская, д.5, офис 21, ИНН 5321082580, КПП 532101001, ОГРН 1025300800942, дата присвоения: 01.12.2002 г., р/сч №40702810043020111146 в Новгородском отделении № 8629 ПАО Сбербанк, г.Великий Новгород, к/с30101810100000000698, БИК 044959698. Страховой полис №24540В4000006 от 05.12.2024 г. страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, срок действия – с 19.12.2024г. по 18.12.2025г., страховщик – Страховое открытое акционерное общество «ВСК». ООО «Аудит-Оценка» соответствует требованиям установленным статьей 15.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. Оценочную деятельность осуществляют два оценщика, соответствующие требованиям части второй статьи 24 Закона: Романов Ю.П., Лисенкова О.Ю.
Оценщики:	Лисенкова Ольга Юрьевна – генеральный директор ООО «Аудит-Оценка», почтовый адрес: 173020, Великий Новгород, ул.Хутынская, д.5, офис 21, т.88162676412, адрес электронной почты: audit-appraise@mail.ru. Кандидат экономических наук, имеет Диплом о профессиональной переподготовке НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», серия ПП-I №782556 от 27.01.2012г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Стаж работы в области оценочной деятельности – с 24.08.2012г. Член саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков» (г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1), регистрационный №008260, дата включения в реестр 16.11.2012г., Свидетельство о членстве в СРО оценщиков №0002335 от 22.07.2020г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045457-1 от 08.11.2024г. по направлению «Оценка недвижимости». Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-008260 от 02.12.2024г. страхования ответственности оценщика СПАО "Ингосстрах", АО «АльфаСтрахование» (состраховщики). Срок действия договора страхования с 01.01.2025 г. по 30.06.2026 г. Лимит ответственности – 300000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг №5/02 от 27 февраля 2025 года, заключенным между Закировой Т.А. и ООО «Аудит-Оценка»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1.Земельный участок площадью 832кв.м, кадастровый номер 53:02:0151301:84, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Сушанское. 2. Земельный участок площадью 34643кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Новгородский, с/п Подберезское
Номер отчета об оценке	5/02
Дата оценки (дата определения стоимости)	27 февраля 2025г.
Дата составления отчета	27 февраля 2025г.
Срок проведения оценки	27 февраля 2025г.
Сведения об отсутствии/наличии обстоятельств,	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют

при которых оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку					
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей продажи				
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и источники их получения	1. Социально-экономическое развитие России и Новгородской области. Информация официального Интернет-сайта Минэкономразвития http://www.economy.gov.ru и Правительства области http://region.adm.nov.ru 2. Анализ рынка недвижимости: аналитические данные агентств недвижимости и консалтинговых компаний, вт.ч. интернет-сайта http://rbpinfo.ru/ , открытых источников СМИ, а также Администрации города и Правительства области. 3. Данные по продажам земельных участков:, интернет- сайты операторов рынка недвижимости: http://www.avito.ru , http://www.bn.ru , http://realty.dmir.ru , http://www.rosrealt.ru . 3. Данные об объекте оценки и документы предоставил заказчик.				
5.1. Результаты оценки					
№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 832 кв.м, кадастровый номер 53:02:0151301:84, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Сушанское	Не применялся, отказ обоснован	Не применялся, отказ обоснован	178 000	178 000
2	Земельный участок площадью 34643 кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Новгородский, с/п Подберезское	Не применялся, отказ обоснован	Не применялся, отказ обоснован	1 064 000	1 064 000

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является земельный участок площадью 832 кв.м, кадастровый номер 53:02:0151301:84, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл, р-н Боровичский, с/п Сушанское и

земельный участок площадью 34643 кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл, р-н Новгородский, с/п Подберезское

Рис.1. Чертеж границ земельного участка на публичной кадастровой карте
(Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>).

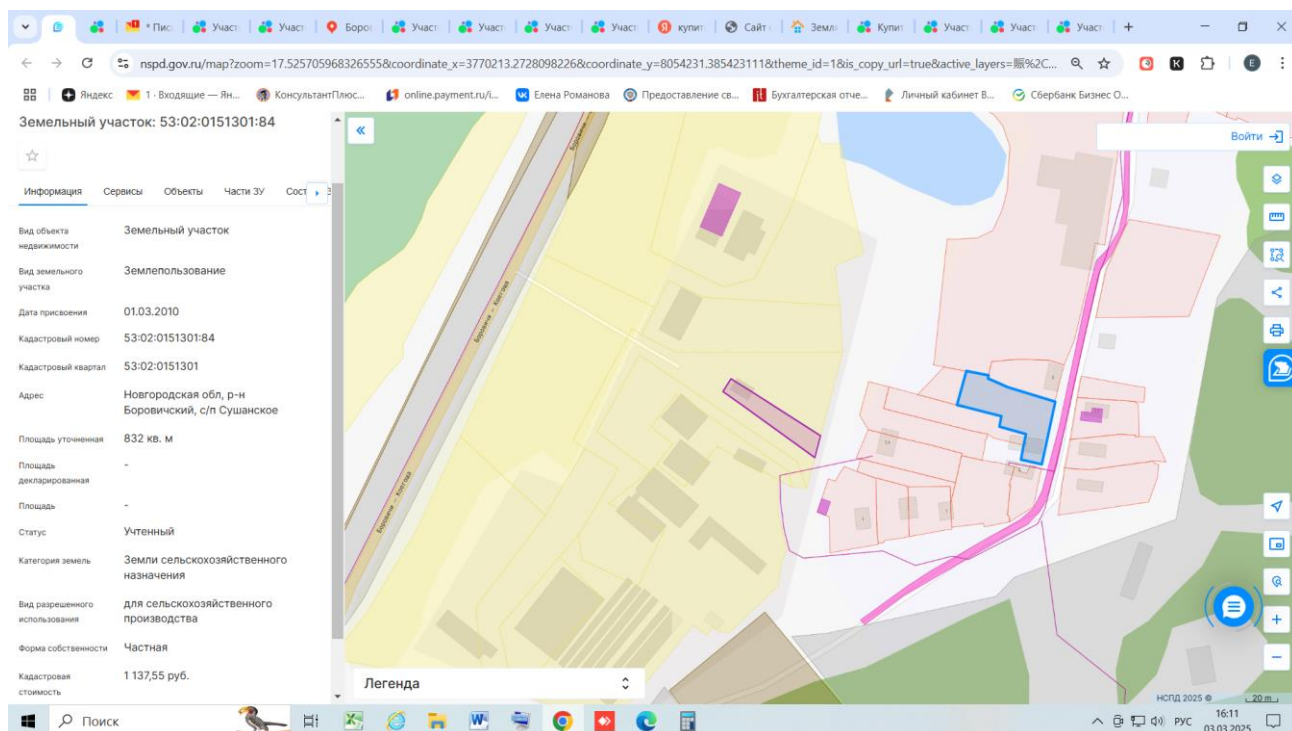


Таблица 1

Описание земельного участка	
Площадь, кв. м.	832 кв. м.
Кадастровый номер	53:02:0151301:84
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Улучшения	отсутствуют
Физические характеристики	рельеф равномерно-пологий
Престижность окружающей территории	низкая
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха на среднем уровне. Уровень шума средний.
Инженерная инфраструктура	отсутствует
Ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Ограничения (обременения) возможного использования	Установлены Земельным кодексом РФ и другим законодательством РФ, в том числе: - обеспечение сохранности находящихся и возможности размещения новых геодезических пунктов, подходов, подъездов и геодезических наблюдений с данных пунктов; - беспрепятственное посещение и обследование земельного участка государственным инспектором по использованию и охране земель.
Износ и устаревания	Не подвержен
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН

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

Цель настоящего раздела - проанализировать рыночную ситуацию на дату оценки в Новгородской области, которая формирует спрос и предложение, а значит, влияет на стоимость недвижимости, в том числе земельных участков. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ рынка земельных участков в Новгородской области, в частности:

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.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, 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.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России в январе-ноябре 2024 года на рынок объекта оценки, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, период, предшествующий дате оценки. (по данным официального интернет-сайта <https://www.economy.gov.ru/>) .

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политической, проводимой тем или иным государством.

Партия «Единая Россия» позиционирует себя как партия, способная воплотить в жизнь свои программные цели, выражающие и защищающие интересы российского народа. В числе ее приоритетов значится:

- сильное государство, предполагающее сильную президентскую власть, проведение административной реформы, совершенствование системы госуправления и оптимизацию функций органов власти, развивающееся гражданское общество;
- страна свободных людей, базирующаяся на принципах равных прав, свобод и возможностей для различных социальных групп, национальностей и конфессий, а также на формирование действенных механизмов защиты прав и свобод;
- справедливое общество, основанное на создании условий для самостоятельного решения гражданами своих социально-экономических проблем, на социальном партнерстве и эффективной системе социальных гарантий, адресной соцпомощи, единой системе социального страхования и охраны здоровья.

Кроме того, сделан акцент на сохранение принципов федеративного устройства России, развития культуры и науки, поддержке международной политики, направленной на повышение роли России в мире.

По результатам очередных выборов Президента России, глава государства избран на шестилетний срок путём равного и прямого всеобщего тайного голосования и им стал действующий Президент России Владимир Путин.

Вывод: таким образом, политические риски смены курса страны, а следовательно, и Новгородского региона, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

Основные экономические показатели в январе-ноябре 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в

ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

3. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г. Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г. Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г. Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля. По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Новгородской области на рынок объекта оценки в январе-ноябре 2024 года, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (по данным Новгородстата)

Новгородская область имеет уникальное транспортно-географическое положение. Новгородская область выгодно расположена между двумя российскими столицами - в 100 км от Санкт-Петербурга, и в 400 км от Москвы, имеет близкий доступ к портам, аэропортам, таможенным терминалам. Через ее территорию проходят основные автомобильные, железнодорожные, воздушные и водные транспортные магистрали, связывающие Санкт-Петербург и Москву. Тем самым обеспечены практически все способы перемещения людей и товаров, что особенно выгодно для работы на этих двух крупнейших российских рынках, а также торговли с западными областями России, Беларусью, странами Балтии и другими зарубежными странами через порты Петербурга и Финляндии.

Занимая юго-восточную часть Северо-Западного экономического района, она вместе с Ленинградской и Псковской областями составляет единое геополитическое пространство. На юге и юго-востоке Новгородская область имеет протяженную границу с Тверской областью, входящей в состав Центрального экономического района, а на северо-востоке граничит с Вологодской областью (Северный экономический район).

Новгородская область удалена от “горячих точек” и население ее однородно, что исключает конфликты на этнической, национальной и религиозной почве.

В настоящее время в состав области входит 21 район, 10 городов и 20 поселков городского типа. Великий Новгород, Боровичи и Старая Русса являются городами областного подчинения, остальные – районного.

Великий Новгород – административный центр Новгородской области, расположенной в северо-западной части Российской Федерации. Великий Новгород находится в 552 км к северо-западу от Москвы, на Приильменской низменности, в 6 км от озера Ильмень, на обоих берегах реки Волхов. Территория – 90 кв.км. Протяженность города с севера на юг - 20 километров. В городе проживает— 219 925 человек (85-е [место в России](#)), это около трети жителей [области](#).

Расположен в зоне прохождения транспортного коридора, соединяющего «две столицы». Активная инвестиционная политика местных властей в начале 2000-х, позволившая привлечь в регион иностранные инвестиции. Крупное экспорт ориентированное производство (ОАО «Акрон»). Уникальное историко-культурное наследие. Заинтересованность инвесторов в настоящее время проявляется в таких отраслях как пищевая промышленность, машиностроение, производство фармацевтической продукции, производство комплектующих для автомобилей, производство инструментов, бытовой техники, мебели, а также в некоторых других отраслях.

Индекс промышленного производства в области за отчетный период составил 107,2 %. Индекс производства в обрабатывающих производствах составил 108,0 % к уровню января-ноября 2023 года, в добыче полезных ископаемых – 86,8 %, в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 104,2 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,3 %.

Увеличение индекса производства отмечено в следующих видах экономической деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (115,9 %);

производство компьютеров, электронных и оптических изделий (133,3 %);

производство текстильных изделий (2,6 раза);

производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (123,9 %);

производство пищевых продуктов (140,7 %);

производство прочих готовых изделий (166,8 %);

производство мебели (100,4 %);

производство кожи и изделий из кожи (110,4 %);

производство одежды (104,3 %);

производство прочей неметаллической минеральной продукции (142,7 %).

В Новгородской области на 10 декабря 2024 года осуществляют деятельность 21455 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее субъекты МСП), из них 14837 индивидуальных предпринимателей и 6618 юридических лиц.

В структуре субъектов МСП по видам экономической деятельности наибольшую долю занимает оптовая и розничная торговля (32,0 %), производство сельскохозяйственной продукции (19,0 %), транспортировка и хранение (15,0 %). Доля строительства составляет 10,0 %, обрабатывающих производств 8,0 %, сферы предоставления персональных услуг 7,0 %, гостиниц и предприятий общественного питания – 4,0 %; деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 4,0 %; прочие – 1,0 %.

На 01 декабря 2024 года количество самозанятых граждан составляет 36546 человек.

В январе-ноябре 2024 года производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий составило: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 113,8 тыс. тонн (92,3 % к январю-ноябрю 2023 года), молока – 60,7 тыс. тонн (100,1 %), яиц – 74,8 млн штук (90,7 %).

Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 5598 килограммов и увеличился на 6,9 % к уровню января-ноября 2023 года, средняя яйценоскость кур-несушек увеличилась на 4,1 % и составила 201 штуку.

В январе-ноябре 2024 года объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 43,4 млрд рублей, что на 7,4 % выше января-ноября 2023 года в сопоставимых ценах.

Общая площадь введенных в действие жилых домов составила 311,3 тыс. кв. м, 93,0 % к январю-ноябрю 2023 года.

Оборот розничной торговли на территории области составил 166,6 млрд рублей, что на 6,1 % выше января-ноября 2023 года в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации обеспечили 70,8 % оборота розничной торговли, малые организации и микропредприятия – 16,7 %, розничные рынки и ярмарки – 1,1 %, индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка – 11,4 %.

Объем продаж пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий в январе-ноябре 2024 года составил 85,8 млрд рублей, что на 5,5 % больше уровня января-ноября 2023 года, непродовольственных товаров – 80,8 млрд рублей, на 6,7 % больше.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 51,5 %, непродовольственных товаров – 48,5 %.

Цены на товары и платные услуги населению на потребительском рынке области за 11 месяцев 2024 года увеличились на 7,3 %. Продовольственные товары - на 6,7 %, непродовольственные товары - на 5,3 %. Платные услуги населению - на 11,1 %.

В январе-ноябре 2024 года населению области было оказано платных услуг всеми хозяйствующими субъектами на 41,4 млрд рублей, что выше на 0,2 % уровня января-ноября 2023 года.

Уровень зарегистрированной безработицы на 01 декабря 2024 года составил 0,3 % от численности рабочей силы, что ниже на 0,2 п.п. уровня на 01 января 2024 года и на 01 декабря 2023 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-октябрь 2024 года в среднем по области составила 61306,9 рубля, 117,8 % к уровню января-октября 2023 года.

Инвестиционные недостатки региона. Регион не обладает какими-либо ярко выраженными экономическими преимуществами: здесь отсутствуют полезные ископаемые, почва мало плодородна, отсутствуют крупные образовательные центры и понижен человеческий капитал. Наиболее острыми проблемами остаются деградация сельской местности и непрерывная депопуляция населения. Обратной стороной близости региона к двум крупнейшим мегаполисам страны является постоянный отток человеческих и финансовых ресурсов.

Вывод: Таким образом, анализ основных показателей социально-экономического развития Российской Федерации в целом и Новгородской области в частности позволяет сделать вывод о наличии существенных негативных явлений в экономике, способных повлиять на стоимость объекта оценки. Основной причиной, оказывающей негативное влияние, безусловно является введение авианосских санкций в результате СВО, в большей степени на объёмы инвестиций в основной капитал и основных фондов в РФ.

7.3. Анализ рынка недвижимости. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Классификация земельных участков

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следу-

ет сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков - это их категория и разрешенное использование.

Категория земель отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, промышленного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

С точки зрения участников рынка земельных участков (продавцов, покупателей, риэлтеров, девелоперов, управляющих недвижимостью и т.д.) наблюдается иные классификации, более краткие, удобные и понятные всем без исключения участникам рынка. Основным критерием данной классификации является функциональное назначение (предполагаемое и разрешенное использование и т.д.) земельных участков.

В крупнейших базах данных объявлений о продаже, сегментирование рынка земельных участков выглядит следующим образом:

www.realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
www.irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водные и лесной фонд
<http://www.novgpm.ru> – земли населенных пунктов, земли сельхозназначения, промышленные земли.

В коммерческих предложениях риэлторских компаний и агентств недвижимости (www.dom53.ru, www.ivanpal.ru, www.ideal-n.ru, www.comfort-dom.ru, www.slavnaya-plus.ru и т.д.), наблюдается следующая классификация земельных участков:

- для индивидуальной жилой застройки (ИЖС, ЛПХ), является самым большим сегментом рынка земельных участков Новгородской области;
- для многоэтажной жилой застройки (МЖС), данный сегмент рынка представлен как правило единичными предложениями;
- для размещения административно-офисных объектов (бизнес-центры, офисные здания и т.д.);
- для размещения торговых объектов (торговые центры, магазины, рынки и т.д.);
- для размещения промышленных объектов (производственные, промышленные, складские здания и сооружения, АЗС, стоянки, производственные базы, заводы и т.д.)
- для размещения рекреационных объектов (базы отдыха, турбазы, санатории и т.д.);
- земли сельскохозяйственного назначения, в данном сегменте наблюдаются предложения непосредственно для сельскохозяйственного использования (пашни, пастбища, сенокосы и т.д.) и для перевода в другую категорию (ИЖС, МЖС, промышленность и т.д.).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Рынок жилой недвижимости, удаленной от общественно-деловых центров, характеризуется снижением спроса, при наличии достаточно широкого спектра предложений по качеству и цене.

Информация о ценах сделок с недвижимостью жилого назначения получена с интернет-сайтов: <http://www.avito.ru/>, <http://novgpm.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://ivanpal.ru/>, <http://novgorodskaya-obl.irr.ru/>, <http://investnovgorod.ru>.

Диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, находящиеся по адресу: Новгородская обл, р-н Боровичский, с/п Сушанское, составляет от 100 до 400 руб./кв.м.

Диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, находящиеся по адресу: Новгородская обл, р-н Новгородский, с/п Трубичинское, составляет от 40 до 100 руб./кв.м.

Диапазон цен на загородные дома с земельным участком в районе расположения объекта оценки составляет от 14 000 до 35 000 руб./кв.м. и выше.

В результате анализа цен сделок и предложений к продаже земельных участков выявлено, что диапазон цен на незастроенные участки для ведения личного подсобного хозяйства, которые предлагаются к продаже, составляет от 40 до 150 и выше рублей за 1 кв.м.

Рынок земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства достаточно развит, предлагается большое количество незастроенных земельных участков.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

На величину стоимости объектов влияют такие факторы как:

- *Передаваемые права собственности.* Дело в том, что юрисдикция объекта оценки играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений права собственности объективно снижает стоимость объекта оценки, а, соответственно, и цену продажи;

- *Условия финансовых расчетов при приобретении объекта.* Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

2. получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;

3. рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

- *Условия продажи.* Свободная или принудительная продажа.

- *Время продажи (сезонность).* Для некоторых объектов динамика сделок на рынке недвижимости и соответственно уровень цен продаж (а также величина арендных ставок) существенно зависит от сезона. Например: летние кафе, пансионаты и т.д.;

- *Местоположение* является определяющим фактором при определении цены продажи объекта (качественные характеристики объекта являются второстепенными). Размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик (различия в расположении земельных участков в разных природно-климатических зонах, в населенных пунктах разных категорий, а тем же, в границах населенных пунктов, в разных функциональных и экономико-планировочных зонах), которые существенно влияют на стоимость объекта и величину арендной платы.

Местоположение объекта и транспортная доступность:

- расположение относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от оживленных улиц, проспектов и др.);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

- конструктивные особенности объекта, в том числе: этажность; техническая оснащенность; площадь объекта;

- расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;

- класс помещения;

- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки, техническая оснащенность);

- наличие места для парковки и подъездных путей и др.

- коэффициент застройки (для объектов – отдельно стоящих зданий).

- *Физические характеристики.* Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст и состояние, вид использованных строительных материалов и архитектура зданий, размер и форма, как земельного участка, так и самого здания, этаж, на котором расположен объект оценки, и этажность здания, наличие или отсутствие коммуникаций, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.

Анализ требований, предъявляемых к земельным участкам.

Оценка требований, предъявляемых инвестором к земельным участкам для размещения коммерческих и жилых объектов, проведена на основе рассмотренных предложений, поступивших в агентства недвижимости 1.

По результатам анализа можно сделать следующие выводы:

1. В последние годы очень высок спрос на коммерческие территории небольшой площади. В 60% случаев Инвестору требуется земельные участки площадью от 500 до 1000 кв.м. В основном, такие территории требуются малым организациям, основные отрасли деятельности которых – торговля, мини-отели, сдача в аренду офисных площадей. Большая часть проектов направлена на размещение коммер-

1При проведении анализа предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения использованы аналитические данные агентства недвижимости «ЦЕНТР», «Гранд», «Гермес-Н» и других.

ческих объектов небольшой площади. Для таких организаций особенно важны: близость к центру; сжатые сроки выбора земельного участка и размещения здания; наличие инженерной инфраструктуры в непосредственной близости от участка.

Наибольшим спросом для коммерческого использования пользуются земельные участки от 1000 до 3000 кв. м, средним спросом пользуются участки от 3000 до 10000 кв. м и наименьшим спросом пользуются земельные участки более 10000 кв. м.

Наибольшим спросом при наличии конкретного проекта строительства объектов промышленной или жилой застройки пользуются участки, которые находятся в Великом Новгороде или недалеко от него, и имеют удобный подъезд, поскольку находятся недалеко от крупных транспортных магистралей.

Земельные участки под промышленное строительство площадью более 1 га под силу освоить, учитывая большие затраты на инфраструктуру, лишь только очень крупному инвестору.

2. При прочих равных условиях большие по площади участки имеют более низкую цену за 1 кв.м. Это объясняется действием принципа убывающей предельной полезности, а также связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

3. Отсутствует разделение участков на административное, торговое или гостиничное назначения. Земельные участки стали универсальными.

4. Основной инвестор – это малое предприятие. Для такого предприятия характерна ограниченность финансовых ресурсов, как собственных, так и привлеченных. Наличие финансовых обязательств накладывает определенные ограничения на сроки реализации инвестиционного проекта, а также требования к выбору земельного участка – чистота и прозрачность сделки купли-продажи земельного участка, обоснованность стоимости земельного участка, возможность приступить к проектированию и строительству в сжатые сроки. Небольшому предприятию проще отложить реализацию проекта, чем приобретать несформированный земельный участок. Инвестору нецелесообразно начинать процесс организации производства без определения четких сроков запуска объекта, обрекая проект на необоснованные риски.

5. В территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются участки. В основном эти зоны располагаются вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из города.

Основное количество предлагаемых к продаже земельных участков (более 90%) расположено в границах города и пригородах. Наиболее высокие цены установлены на земельные участки, расположенные в исторических, центральных зонах.

Земельные участки под производственно-складскую недвижимость расположены преимущественно на окраинах города, в промышленных зонах. Если в других районах города и есть предложения по продаже таких земельных участков, то их доля незначительна.

6. Статистика предложений не дает возможности оценить транспортную доступность того или иного участка. Даже находясь в радиусе 20 км от города, конкретный земельный участок может не иметь подъездной автомобильной дороги или удовлетворяющего инвестора доступа к федеральным и региональным трассам и транспортным коридорам.

7. Также распространенной проблемой является практически полное отсутствие инженерно-подготовленных территорий. Под инженерно-подготовленной территорией подразумевается территория, на которой уже существуют инженерные объекты.

По данным аналитиков объем участков, обеспеченных инженерными мощностями не превышает 9%². Как правило, это территории бывших промышленных предприятий, ограниченные по площади и мощности имеющихся инженерных нагрузок.

Наличие у владельца земельных участков предварительных технических условий (ТУ) на подключение к инженерным сетям также не является гарантией подключения требуемых инвестору инженерных нагрузок. Выдача предварительных ТУ организациями, эксплуатирующим сети инженерного обеспечения, является лишь подтверждением возможности будущего подключения к сетям.

8. При наличии рядом газопровода и возможности получения лимитов газоснабжения от подключения к электрическим и тепловым сетям в ряде случаев отказываются и используют в качестве энергоносителя газ. Вода, канализация и тепло – обычно преодолимые трудности, но их централизованное обеспечение увеличивает стоимость земельного участка.

При осуществлении производственной деятельности в целях обеспечения работы оборудования наиболее важным является доступность к электроснабжению. Такие коммуникации как центральное га-

²При проведении анализа использованы аналитические данные агентства недвижимости «ЦЕНТР», других агентств недвижимости, данные консалтинговых компаний, открытых источников СМИ, а также официальные источники Администрации города и области.

зоснабжение, теплоснабжение не являются определяющими и могут быть компенсированы наличием электроснабжения. По водоснабжению также может быть организовано автономное обеспечение (скважина) с несущественными затратами.

По данным Центра экономического анализа и экспертизы³ различия в цене за 1 кв.м земельного участка в зависимости от наличия (доступности) коммуникаций могут составлять:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%
2. электроэнергия – 10-20%
3. газоснабжение – 10-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

В связи с этим, значения корректировок по данным Центра экономического анализа и экспертизы⁴, применяются с учетом следующих условий:

Таблица 5.

Критерии оценки фактора наличия коммуникаций	Доступны		Не доступны
	Коммуникации подведены на участок, находятся на границе участка, либо точки подключения находятся в непосредственной близости	Точки подключения коммуникаций находятся на удаленном расстоянии	Отсутствует возможность подключения к определенному виду коммуникаций
Корректировка		Производится по рекомендуемым значениям. Выбор размера корректировки осуществляется из диапазона значений в зависимости от важности наличия данной коммуникации и удаленности точек подключения	Корректировка не производится в случае отсутствия необходимости в определенном виде коммуникаций для осуществления разрешенного вида деятельности, а также в случае наличия альтернативной эффективной возможности ее замены на другой вид коммуникаций. В иных случаях корректировка производится по рекомендуемым значениям из диапазона в зависимости от важности наличия данной коммуникации и удаленности точек подключения.

Основные выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Таблица 6.

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Ликвидность рынков капитала	В фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение спроса - снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений – увеличение предложений - снижение стоимости недвижимости
Налоговые ставки на землю	Рост налоговых ставок – снижение спроса - снижение стоимости недвижимости

³<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

⁴<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Миграционные потоки	Прирост работоспособного населения – рост цен на жилую недвижимость, уменьшение работоспособного населения – стагнация/падение цен на жилую недвижимость
Цены на недвижимость	Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость – падение цен на земельные участки
Объемы строительства	Увеличение предложения на стабильном рынке – стагнация или падение цен на недвижимость, увеличение/падение предложения на растущем рынке – рост цен на недвижимость, уменьшение предложения на стабильном рынке – стагнация или рост цен на недвижимость, увеличение/падение предложения на падающем рынке – падение цен на недвижимость

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на земельные участки через основные ценообразующие факторы, выявленные при анализе рынка.

Основные характеристики рынка : Таблица 7.

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения нестабильные
Спрос	падающий
Предложение	Избыточное
Ликвидность	Низкая, сроки экспозиции до 18 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Значительные, в пределах +/- 20%
Емкость рынка	Незначительная, в свободной продаже менее 100 объектов

Ценообразующие факторы на рынке недвижимости.

Таблица 8.

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Права пользования на условиях аренды, диапазон скидки от права собственности [0;28%], величина скидки зависит от объема предложения права собственности, срока аренды
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка [0;18%] , зависит от активности рынка
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	[-20%; 20%]
Вид разрешенного использования	[-20%; 20%]
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций	Стоимость согласования ТУ и лимитов на подключение: Электроснабжение: ТУ+проект=5 000+30 000 руб. 1 кВт мощности – 10 000 руб. Газоснабжение: ТУ + проект = 100 000 руб. Водоснабжение и канализация: ТУ + проект = 200 000 руб.
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Эффект масштаба (зависимость удельной цены от размера участка) до 10%
Транспортная доступность	Участки расположенные вблизи транспортных путей (автомагистралей и ж/д станций) продаются на 5-10% дороже участков, расположенных в труднодоступной местности

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

Анализ наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

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

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.
- **Потенциал месторасположения** - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства и скрытые опасности расположения.
- **Рыночный спрос** - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентоспособность, и недостатки.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, расположен в зоне жилой застройки и ЛПХ.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования незастроенных земельных участков под застройку, расположенных в локальном районе местоположения оцениваемого земельного участка, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, строительство следующих объектов:

- индивидуальная жилая застройка;
- объекты административного(офисного) назначения;
- торговые центры;
- объекты культурно-развлекательного назначения;
- объекты производственного (складского) назначения.

При анализе оптимального варианта использования проведен качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям наилучшего и наиболее эффективного использования.

Физическая осуществимость

Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать любой вариант использования земельного участка. Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

Юридическая допустимость. На основании ст.83 Земельного кодекса Российской Федерации, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

С учетом ограничений при застройке участка индивидуальными жилыми домами юридических препятствий не возникнет.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность Объект оценки характеризуется отсутствием транзитных транспортных и пешеходных потоков, что делает размещение на оцениваемом земельном участке объектов административного и торгово-сервисного назначения финансово неоправданным и максимально неэффективным.

Вывод: Наиболее эффективное использование объекта оценки -разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

8.2. Основные термины и определения

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

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) - земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка - здания, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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.

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

Подход к оценке – это 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.

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

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

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность оцениваемого имущества может быть определена как на основании проведенного анализа рынка, так и путем экспертного опроса организаций, занимающихся реализацией аналогичного имущества.

Подход к оценке стоимости - общий способ определения стоимости, в рамках которого используется один или более методов оценки.

Процедура оценки - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформление результатов оценки. В практике оценки имущества используют следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право собственности – определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и

охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- Право собственности на объект недвижимости представляет совокупность отдельных прав. Каждое отдельное право может быть отделено от комплекса и передано собственником недвижимости другой стороне на любой срок. Частичное имущественное право возникает при отделении от комплекса прав и передаче другим лицам на определенных условиях.

8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При проведении оценки рыночной стоимости земельных участков возможно использование следующих подходов:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки.

В соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнения продаж (метод корректировок);
 - для застроенного участка:
- метод выделения;
- метод распределения.

Оба этих метода основаны на оценке единого объекта недвижимости сравнительным подходом с последующим определением стоимости земли либо исключением стоимости застройки (метод выделения), либо умножением стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) на наиболее вероятную долю стоимости земельного участка (метод распределения).

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

При оценке незастроенных земельных участков затратный подход не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, т.к. она не рукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Методическими рекомендациями Минимущества РФ предусмотрены два условия применения метода выделения:

- 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.

На этапе сбора информации, используя официальный интернет-сайт Росреестра с данными о регистрации сделок <https://portal.rosreestr.ru> (Портал услуг), Правительства Новгородской области <http://region.adm.nov.ru>, Администрации Великого Новгорода <http://www.adm.nov.ru> и Администрации Новгородского муниципального района Новгородской области <http://admnovray.ru>, официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, а также при исследовании данных по ценам предложений, взятых из открытых источников и у участников рынка недвижимости Великого Новгорода (<http://velnovgorod.irr.ru> (Из рук в руки), Агентство недвижимости "Гранд", 8(816 2) 60-52-52; 60-38-00, www.novgrand.ru, АН «Компания Славная плюс», т.8(8162)998-885, <http://slavnaya-plus.ru>, ООО «Русская Недвижимость Агентство № 1» 8(8162) 77-30-99, 784-876 <http://www.an1.nov.ru>, АН «Гермес-Н» 8 (8162)60-60-66), Оценщику не удалось собрать достаточного количества данных о предложениях к продаже аналогичных единых объектов недвижимости (ЕОН). В связи с вышеизложенным, метод выделения не применялся при оценке рыночной стоимости земельного участка.

В настоящее время наиболее достоверным методом оценки является *метод сравнения продаж*, поскольку методы на основе доходного подхода предполагают, как правило, прогноз доходов, что в условиях неразвитого рынка земельных участков Великого Новгорода с достаточной точностью невозможно определить.

Сравнительный подход применялся при оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку при исследовании информации вышеуказанных открытых источников удалось собрать достаточное количество данных о предложениях к продаже незастроенных земельных участков, соответствующих объекту оценки по основным факторам ценообразования. В рамках сравнительного подхода применялся **метод сравнения продаж** (метод корректировок).

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода возможно на основании информации об аренде аналогичных объектов или на основе информации об операционной деятельности предприятия, в состав которого входит оцениваемая недвижимость. При этом из результата оценки, полученного на основе данных о доходах от бизнеса, нужно корректно вычесть стоимость активов, не относящихся к недвижимости (например, нематериальных и движимых активов).

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

При этом, вызывает сложности необходимость анализа большого количества показателей, формирующих доходную и расходную части, на ретроспективную дату и субъективное представление о построении прогноза доходов и расходов. Подход наиболее применим, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Недостатком метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка, поскольку отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые земельный участок способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого из подходов, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки

9.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Метод сравнения продаж (метод корректировок).

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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.).

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

В рамках метода сравнения продаж применяется метод сравнения цен с использованием методов качественной (направленной) корректировки цен объектов-аналогов. Сущность метода заключается в косвенном сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Косвенное сравнение производится потому, что рынок не дает достаточно данных для количественного обоснования величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов.

Оценщиком произведен осмотр и исследование основных характеристик объектов-аналогов, в том числе, опираясь на предоставленную различными источниками информацию, в том числе по данным Публичной кадастровой карты (интернет-сайт <http://pkk5.rosreestr.ru/>), и принимая все полученные данные в качестве достоверных.

Оценка проводится с учетом допущения о том, что сети электроснабжения находятся на границе (расстояние не более 300 м), как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов.

За единицу сравнения принята цена 1 кв. м. объектов- аналогов.

Информация о предлагаемых к продаже земельных участках. Таблица 9.

№	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Описание	Цена-предлож., руб.	Источник информации
---	----------------	-----------------------	----------	---------------------	---------------------

1	Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, СДТ Энтузиаст, Главная линия	600	участок 6 соток первая линия угловой СНТ энтузиаст .рядом газ вода электричество.	120000	https://www.avito.ru/borovich/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4549713005?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBOWd1a1Y0Y0JKQVVob3RDlJt91YQ_fj8AAAA
2	Новгородская обл., Боровичский р-н, Ёгольское сельское поселение, д. Шиботово	1400	Продам участок.	300000	https://www.avito.ru/borovich/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._snt_dnp_4701680817?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJubHhVN0V2Z1psMElCYzNoIj9nxwhuT8AAAA
3	Новгородская обл., Боровичский р-н г. Боровичи	500	Продам земельный участок площадью 5 соток.	159900	https://vnovgorod.move.ru/objects/prodaetsya_sh_na_znacheniya_ploschadyu_50_0_kvm_ploschadyu_5_sotok_novgorodskaya_borovichskiy_borovichskoe_borovich_sadovo-dachnoe_tovarischestvo_k_olos_9262934540/

Информация о предлагаемых к продаже земельных участках. Таблица 10.

№	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Описание	Цена-предлож., руб.	Источник информации
1	Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Котовицы, коттеджный пос. Котовицы	18000	срочно продам земельный участок 17,9 гектар	150000	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_4321197205?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfA_OD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Теремец	42100	Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения общей площадью 42100кв.м. После 21.00 не звонить.	2000000	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_421_ga_snt_dnp_2084655574?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfA_OD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Котовицы	77700	продаже шикарные земельные участки состоящий из 3 земельных участков, общей площадью 7,7 Га. (777 соток). Примыкает к населённому	4000000	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_777_ga_snt_dnp_4440774092?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

			пункту - деревне Котовицы. По деревне - асфальт. От асфальта до участка 200 метров. До реки - 300 метров. Из деревни есть выезд на пляж и бетонированный съезд к реке. Летом много отдыхающих, люди любят это место. Земли сельхозназначения. Прекрасно подойдет под создание базы отдыха, глемпинг-отеля или просто хорошего места для отдыха. До центра города 19 км (фото прилагается) Кадастровый номера: 53:11:2400104:65, 53:11:2400104:66, 53:11:2400104:67.		b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUa0hQaU9hWFJybWQxeDQ3Ij9wWkmaD8AAAA
--	--	--	--	--	---

Корректировка стоимости объектов-аналогов по ценообразующим факторам (элементам сравнения):

В ходе оценки Оценщиком применялись корректировки по следующим ценообразующим факторам (элементам сравнения):

универсальные:

- Условия рынка: скидка на торг.
 - по элементам сравнения:
- Площадь.
- Местоположение.
- Наличие и условия подключения коммуникаций.

Оценщик не применял корректировки по следующим элементам сравнения, поскольку по ним различия между оцениваемым участком и объектами-аналогами не установлены:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования) - данные отсутствуют. Оценка производится при допущении о рыночном характере условий финансирования предполагаемых сделок с объектами-аналогами.

2. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами) - данные отсутствуют. Оценка производится при допущении о типичных для рынка условиях.

3. Условия рынка: изменение цен за период с даты их предложения к продаже до даты проведения оценки, так как сроки экспозиции таких объектов (время от начала публикации объявления до момента совершения сделки) составляет 7-18 месяцев.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов) не учитывались.

Корректировка на уторговывание. К стоимости объектов-аналогов применена скидка на торг в размере 12,7 % согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024₅ для земельных участков для с/х использования.

Таблица 144. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,7%	8,1% 17,3%

Корректировка на разницу в площади исходит из того, что стоимость 1 кв.м земельного участка с большей площадью стоит дешевле, чем с меньшей.

При определении рыночной стоимости земельного участка 34643 кв.м. корректировка на разницу в площади не применялась к объектам-аналогам на основании уравнивания степенной модели, рассчитанной по ответам экспертов-оценщиков в Справочнике оценщика недвижимости-2024.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков,
города с численностью населения менее 500 тыс. чел.**

Таблица 37. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам⁶.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,44	1,72	1,94						
	50-100	0,70	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,67	1,71	1,74
	100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46
	200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29
	300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20
	400-500		0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13
	500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09
	600-700		0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04
	700-800		0,59	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00
	>900		0,56	0,67	0,76	0,82	0,87	0,90	0,94	0,96	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Корректировка на физические характеристики, возможность подключения инженерных коммуникаций. Корректировка по данному фактору ценообразования производится исходя из состояния земельного участка (конфигурация, площадь, рельеф, состояние почв, и т.п.), условий застройки участков, наличия или близости инженерных сетей и условий подключения к ним.

Все объекты представляют собой ровные земельные участки, без подтопления.

В соответствии с имеющейся в объявлениях о продаже информацией и исследованием оценщика у всех объектов-аналогов, как и у объекта оценки, точки доступа ко всем инженерным коммуникациям проходят у границ участка, т.е. имеется возможность их подключения.

При оценке рыночной стоимости земельного участка как условно незастроенного (без улучшений) факт зависимости стоимости оцениваемого участка от наличия на нем коммуникаций не учитывается, так как инженерные сети, находящиеся непосредственно на участке, являются улучшениями участка, стоимость самих инженерных сетей не подвергается оценке, а оценивается привлекательность участка в зависимости от наличия возможности подключения (доступности) коммуникаций.

При изучении информации открытых источников и исследовании местоположения выявлено, что у объектов-аналогов точки доступа ко всем коммуникациям либо доступны на участке, либо находятся в непосредственной близости, однако не подключены.

Оценка проводится с учетом допущения о том, что для объекта оценки и объектов-аналогов сети электроснабжения находятся на границе участка (расстояние не более 300 м), в связи с этим, по данным АО «Новгородоблэлектро»⁶ затраты на подключение электричества незначительны.

В связи с вышеизложенным, корректировка не применялась.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения выбранных объектов-аналогов.

Оценщик использовал данные о 3-х объектах-аналогах. Удельный вес цены каждого аналога рассчитывается на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает

точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

При этом, корректировка, учитывающая передаваемое имущественное право, переход цен предложений к ценам сделок, и корректировка, учитывающая инфляционную разницу в ценах в зависимости от даты предложения, не входят в состав элементов сравнения, так как носят универсальный характер. В частности, скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка (чем меньше активность рынка, тем больше скидка на торг).

Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ($K_{БАЛn}$), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ($K_{БАЛn}$) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(K_{БАЛn}+1)$).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{БАЛ}) = 1/(K_{БАЛ1} + 1) + 1/(K_{БАЛ2} + 1) + \dots + 1/(K_{БАЛn} + 1)$$

4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога будет равен $(1/(K_{БАЛn} + 1) / \Sigma(1/K_{БАЛ}))$.

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. объекта-аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. объекта оценки.

Расчет удельных весов объектов-аналогов при расчете стоимости объекта оценки.

Наименование	Сумма	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
$K_{БАЛ}$		24,0%	0,0%	24,0%
$1/(K_{БАЛ}+1)$	3,612	0,806	1,000	0,806
Весовой коэффициент		0,223	0,277	0,223

Расчет рыночной стоимости земельного участка 832 кв.м.

Таблица 11.

Показатель		Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Адрес		Новгородская обл, р-н Боровичский, с/п Сушанское	Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, СДТ Энтузиаст, Главная линия		Новгородская обл., Боровичский р-н, Ёгольское сельское поселение, д. Шиботово		Новгородская обл., Боровичский р-н г. Боровичи	
Вид сделки			предложение		предложение		предложение	
Стоимость сделки		руб.	120000		300000		159900	
Общ.площадь		кв.м.	600		1400		500	
Цена 1 кв.м., руб.			200,00		214,29		319,80	
КОРРЕКТИРОВКИ			Описание	Козф.	Описание	Козф.	Описание	Козф.
Условия продажи			Предлож.	0,873	Предлож.	0,873	Предлож.	0,873
Скорректированная цена		руб.	174,60		187,07		279,19	
Площадь		832	600,00	1	1 400,00	1	500,00	1,000
Скорректированная цена			174,60		187,07		279,19	
Разрешенное использование		для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	1	для ведения сельскохозяйственного производства	1	для ведения сельскохозяйственного производства	1
Скорректированная цена		руб.	174,60		187,07		279,19	
Местоположение			одинак.	1	одинак.	1	одинак.	1
Скорректированная цена		руб.	174,60		187,07		279,19	
Транспортная доступность		хорошая	одинак.	1	одинак.	1	одинак.	1
Скорректированная цена		руб.	174,60		187,07		279,19	
Физические характеристики, инженерные коммуникации		электричество	электричество	1	электричество	1	электричество	1
Скорректированная цена		руб.	174,60		187,07		279,19	
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		213,62						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		177 730,96						

Расчет рыночной стоимости земельного участка 34643 кв.м.

Таблица 12.

Показатель		Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Адрес		Новгородская обл., р-н Новгородский, с/п Подберезское	Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Котовицы, коттеджный пос. Котовицы		Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Теремец		Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Котовицы	
Вид сделки			предложение		предложение		предложение	
Дата			10.05.2022		22.04.2022		29.04.2022	
Стоимость сделки		руб.	1500000		2000000		4000000	
Общ.площадь		кв.м.	34643		18000		42100	
Цена 1 кв.м., руб.			83,33		47,51		51,48	
КОРРЕКТИРОВКИ			Описание	Коэф.	Описание	Коэф.	Описание	Коэф.
Передаваемое право собственности		полное	полное	1	полное	1	полное	1
Скорректированная цена		руб.	83,33		47,51		51,48	
Условия финансирования		собств.ср-ва	собств.ср-ва	1	собств.ср-ва	1	собств.ср-ва	1
Скорректированная цена		руб.	83,33		47,51		51,48	
Условия продажи			Предлож.	0,873	Предлож.	0,873	Предлож.	0,873
Скорректированная цена		руб.	72,75		41,47		44,94	
Площадь		34643	18 000,00	0,82	42 100,00	1,06	77 700,00	1,17
Скорректированная цена			59,66		43,96		52,58	
Разрешенное использование		для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	1	для сельскохозяйственного производства	1	для сельскохозяйственного производства	1
Скорректированная цена		руб.	59,66		41,47		44,94	
Местоположение			одинак.	1	одинак.	1	одинак.	1
Скорректированная цена		руб.	59,66		41,47		44,94	
Транспортная доступность		хорошая	одинак.	1	одинак.	1	одинак.	1
Скорректированная цена		руб.	59,66		41,47		44,94	
Физические характеристики, инженерные коммуникации		электричество	электричество	1	электричество	1	электричество	1
Скорректированная цена		руб.	59,66		41,47		44,94	
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		30,71						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		1 063 941,31						

**Заключение о рыночной стоимости объекта оценки,
полученной в рамках сравнительного подхода
по состоянию на 27 февраля 2025 года (с учетом округления)**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 832 кв.м, кадастровый номер 536:02:0151301:84, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Сушанское	178 000
2	Земельный участок площадью 34643 кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Новгородский, с/п Подберезское	1 064 000

10. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

В отчете был применен только сравнительный подход. Итоговое суждение о величине стоимости объектов оценки было основано на результате сравнительного подхода.

**11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
по состоянию на 27 февраля 2025 года**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок площадью 832 кв.м, кадастровый номер 536:02:0151301:84, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Сушанское	178 000
2	Земельный участок площадью 34643 кв.м, кадастровый номер 53:11:1300211:98, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Новгородская обл., р-н Новгородский, с/п Подберезское	1 064 000

С уважением,
генеральный директор
ООО «Аудит-Оценка»



О.Ю.Лисенкова

О.Ю.Лисенкова

12. Заявление о соответствии

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки.

ООО "Аудит-Оценка" ведет свою деятельность с июля 2001 г.

Лисенкова О.Ю. – член СРО с 16.11.2012 г., соответствует всем требованиям Кодекса поведения МКСО и Правилам деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков".

Профессиональная компетентность Оценщика подтверждена дипломом о профессиональной переподготовке НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», серия ПП-I №782556 от 27.01.2012г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

У Оценщика не было личной заинтересованности, или какой-либо предвзятости в выполнении оценки объекта оценки и в отношении сторон, имеющих к ним отношения.

Изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок. У Оценщика нет личного интереса к объекту оценки, нет предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной стоимости объекта оценки.

Оценщик проявил самостоятельность и объективность в суждениях и выводах.

Оценщик не раскрывает важные фактические данные, полученные от Заказчика, либо результаты оценки, подготовленные для Заказчика, любым другим лицам, отличным от тех, которые специально уполномочены Заказчиком.

Оценщик выполнил оценку объекта оценки строжайше независимым образом, объективно, беспристрастно и без учета личных интересов.

Вознаграждение, связанное с выполнением оценки, не зависело от заранее определенного результата исхода оценки или другого независимого объективного совета, содержащегося в отчете об оценке.

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки изложены в четвертом разделе Отчета об оценке.

Оценщик гарантирует, что результаты оценки надежны, непротиворечивы и беспристрастны.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Аудит-Оценка»



О.Ю. Лисенкова

О.Ю. Лисенкова

13. Список использованных нормативных документов и литературы

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции).
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 27 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральные стандарты оценки I-VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- Федеральный стандарт оценки. Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - (СПОД РОО — 2020).
- Оценка стоимости недвижимости. под ред. авт. Грибовского С.В., Ивановой Е.Н., Львова Д.С., Медведевой О.Е., издательства Интерреклама, Москва, 2003г.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов:

1. Выписка из ЕГРН.

Прочие документы:

1. Распечатки информации с Интернет-сайтов.
2. Копия свидетельства о членстве в СРО оценщиков №0002335 от 22.07.2020г.
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045457-1 от 08.11.2024г. по направлению «Оценка недвижимости».
4. Копия договора 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-008260 от 02.12.2024г. страхования ответственности оценщика СПАО "Ингосстрах", АО «АльфаСтрахование» (состраховщики). Срок действия договора страхования с 01.01.2025 г. по 30.06.2026 г.
5. Копия страхового полиса страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №24540B4000006 от 05.12.2024г., страховое открытое акционерное общество "ВСК".

Предлагаемые к продаже Объекты-аналоги по адресу: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Сушанское

Аналог 1

avito.ru/borovichi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_4549713005?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiI4Jit...

120 000 Р
20 000 Р за сотку

Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвѣте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, СДТ Энтузиаст, Главная линия

Описание
участок б/оток первая линия угловой СНТ энтузиаст .рядом газ вода электричество.пишите.звоните.

стр. 2: ПАО «МТС», ОГРН 1027700149124, 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 4, стр. 1. Сроки акции: с 03.02.2025 по 30.03.2025. Подробнее об организаторе и правилах акции — на shop.mts.ru

СБЕР Бизнес
Оптимизируйте работу бизнеса за 0Р
Аналитика, расчёт маршрутов и выгрузка документов онлайн

https://www.avito.ru/borovichi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_4549713005?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiI4JitOjE2OiJBOWd1a1Y0Y0JKQVob3RDlJt91YQ_fj8AAAA

Аналог 2

avito.ru/borovichi/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_snt_dnp_4701680817?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiI4Jit...

300 000 Р
21 429 Р за сотку

Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвѣте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Новгородская обл., Боровичский р-н, Егольшское сельское поселение, д. Шиботово

Описание
Продам участок

№ 4701680817 - 15 февраля в 08:40 - 87 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/borovichi/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_snt_dnp_4701680817?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiI4JitOjE2OiJubHhVN0V2Z1psMElCYzNolJt9nxwhuT8AAAA

Аналог 3

Продажа земли с/х назначения, 5 соток, Боровичи

159 900 Р

цена за сотку
31 980 Р

Боровичский р-н г. Боровичи полный адрес

★ Добавить в избранное

руб дол евро



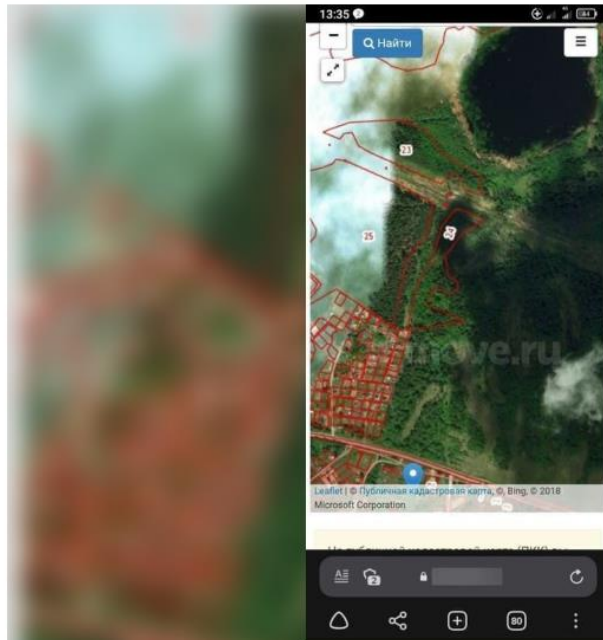
23 сентября 2024 77 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 05:01

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF



Роман
Роман
+7 (925) 123-XX-XX

Показать телефон



Оскар Шоу
Где отметить свой ДР в Великом Новгороде. Да, вот где!

Подать заявку



С/Х назначения в продажу

Цена:	159 900 Р	Площадь участка:	5 соток
Цена за сотку:	31 980 Р	Дата публикации:	23 сентября 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	вчера в 05:01
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-293-454-0

Описание

участок для дачи, 5 яблон, смородина, чернопл рябина, вагончик, собственник, земля плодородная

https://vnovgorod.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_500_kvm_ploschadyu_5_sotok_novgorodskaya_borovichskiy_borovichskoe_borovich_sadovo-dachnoe_tovarischestvo_kolos_9262934540/

Предлагаемые к продаже Объекты-аналоги по адресу: Новгородская обл., р-н Новгородский,

Аналог 1

avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_4321197205?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQse...

1 500 000 ₽
8 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 18 683 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Об участке
Площадь: 180 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубинское сельское поселение, д. Котовицы, коттеджный пос. Котовицы [Показать карту](#)

Описание
срочно продам земельный участок 17,9 гектар.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома

Пользователь: Частное лицо
[Документы проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_4321197205?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог 2

avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_421_ga_snt_dnp_2084655574?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQse...

2 000 000 ₽
4 751 ₽ за сотку
В ипотеку от 20 759 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Об участке
Площадь: 421 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение
Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубинское сельское поселение, д. Теремец [Показать карту](#)

Описание

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь: Частное лицо
[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_421_ga_snt_dnp_2084655574?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог 3

avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_777_ga_snt_dnp_4440774092?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiUzb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7cz...

4 000 000 ₽
5 148 ₽ за сотку
В ипотеку от 29 063 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Об участке
Площадь: 777 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение
Новгородская обл., Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Котовицы [Показать карту](#)

Описание
На продаже шикарные земельные участки. Лот состоящий из 3 земельных участков, общей площадью 7,7 Га. (777 соток).
Примыкает к населённому пункту - деревне Котовицы. По деревне - асфальт. От асфальта до участка 200 метров. До реки - 300 метров. Из деревни есть выезд на пляж и бетонированный съезд к реке.
Летом много отдыхающих, люди любят это место.
Земли сельскохозяйственного назначения.
Прекрасно подойдет под создание базы отдыха, глэмпинг-отеля или просто хорошего места для отдыха.
До центра города 19 км (фото прилагается).
Кадастровый номера: 53:11:2400104:65, 53:11:2400104:66, 53:11:2400104:67.
Звоните и договоримся о показе в удобное для вас время.

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

the RoomBig
Риелтор
На Авито с декабря 2018
[Реквизиты проверены](#) [Оценки: -5 кг CO₂](#)
13 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Реклама
Скидка до 8000 р на смартфоны HUAWEI
Смартфоны - это к МТС
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_777_ga_snt_dnp_4440774092?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiUzb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiUaOWhQaU9hWFJvbWQxeDQ3Ijt9wWkmaD8AAAAA



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Лисенкова Ольга Юрьевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 532102496017

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

16 ноября 2012 года, регистрационный № 008260

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0002335 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 045457-1

« 08 » ноября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лисенковой Ольге Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » ноября 2024 г. № 379

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » ноября 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б» 13 № 008

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 008260 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 008260 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лисенкова Ольга Юрьевна
Паспортные данные: Сер. 4900 №104638 выдан УВД Великого Новгорода (код подразделения - 532-001) 07.06.2001
Адрес регистрации: 173001, Новгородская обл., г. Великий Новгород, ул. Б.Санкт-Петербургская, д. 10, кв.№ф. 12
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Патричная, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-nish@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вил.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему 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.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков», членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Лисенкова Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

Рольшфа Е.В.
Полномочия: От имени Страхователя

От Состраховщиков:



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24540В4000006
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Оценка»		
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, г. Великий Новгород, ул. Хутынская, д. 5, офис 21.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 300 руб. 00 коп. (Шесть тысяч триста рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,063% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «19» декабря 2024 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «19» декабря 2024 г.	по «18» декабря 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).		
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых		

Оформлено в ФСЦ

объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

Новгородский филиал: г. Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 9

От имени Страховщика:



Ю.Е.Орлова/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «05» декабря 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Великий Новгород