

Общество с ограниченной ответственностью

Консалтинг и оценка

Адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, д.15, кв. 3,
тел./факс (383) 3480592, +79137568756, E-mail: iva3480592@yandex.ru

ОТЧЕТ №171111

**Оценка рыночной стоимости земельного участка 54:20:030701:1712
расположенного по адресу:**

Новосибирская область, Ордынский район,
с/с МО Новошарапский. Кадастровый номер 54:20:030701:1712.

Дата оценки: 01.01.2015 г.

ЗАКАЗЧИК **ИП Камбаров Владимир Алексеевич**, паспорт 50 04 №721510, выдан УВД
Новосибирского района, Новосибирской области, код 542-030 от 29.03.2005г

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Консалтинг и оценка»**,
Адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район,
р.п. Краснообск, д.15, кв. 3. Тел. /факс (383) 3480592
ИНН 5433192580, КПП 543301001, ОГРН 1135476059322 от 01.04.2013 г.

г. Новосибирск, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	5
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	5
1.5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	6
2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	7
2.3 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	7
2.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	7
2.5. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	8
2.5.1. Затратный подход.....	8
2.5.2. Сравнительный подход.....	8
2.5.3. Доходный подход.....	10
2.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ.....	11
3. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	11
3.1. В РОССИИ	11
3.2. В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
3.3. НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
6.ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	34
6.1. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	34
6.2. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	42
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
ЛИТЕРАТУРА:	45

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:	Договор № 171103 от 03.11.2017 г.
Заказчик	ИП Камбаров Владимир Алексеевич , паспорт 50 04 №721510, выдан УВД Новосибирского района, Новосибирской области, код 542-030 от 29.03.2005г
Исполнитель	ООО «Консалтинг и оценка» , Адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, д.15, кв. 3. Тел. /факс (383) 3480592 ИНН 5433192580, КПП 543301001, ОГРН 1135476059322 от 01.04.2013 г.
Цель и назначение оценки:	Оценка предназначена для предоставления в суд или комиссию для разрешения споров о возможности установления кадастровой стоимости объекта оценки равной рыночной стоимости
Потенциальные пользователи отчета:	Комиссия Росреестра по Новосибирской области, Заказчик
Оцениваемый объект:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, площадью 209802 кв.м. Кадастровый номер 54:20:030701:1712
Месторасположение объекта:	Новосибирская область, Ордынский район, с/с МО Новошарапский. Кадастровый номер 54:20:030701:1712
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственники:	
Обременения и ограничения использования объекта:	Договор аренды №8 от 01.02.2013г, Соглашение уступки права аренды от 11.04.2017г, зарегистрировано 19.05.2017г №54:20:030701:1712:54/020/2017-1
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость в соответствии со статьей 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, ФСО №2 п.3.5.
Стандарты и правила оценки:	Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки №1,2,3,7 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.15 г. № 297, 298, 299 и от 25.09.14 г. №611
Действительная дата оценки:	01.01.2015 г.
Дата осмотра объектов оценки:	03.11.2017 г.
Период проведения работ:	03.11.2017 г.-30.11.2017г.
Дата составления отчета:	30.11.2017г.
Оценщики, сведения об образовании	Власов Александр Данилович - оценщик, диплом о профессиональной переподготовке ППП № 460210 от 02.10.2002 г. АГТУ им. И.И. Ползунова, по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 589/2009 от 28.12.2009г. АГТУ им. И.И.Ползунова, по специальности оценочная деятельность, кандидат экономических наук. Телефон: 8-913-756-8-756, 8 (383) 3480592? Почтовый адрес: 630501, Новосибирская область, п. Краснообск, д.15, кв. 3. E-mail: iva3480592@yandex.ru Алексеева Валентина Ивановна –эксперт-оценщик, диплом ППП №548288, от 28.02.2004г. СГУПС, кандидат экономических наук.
Членство в СРО	Власов Александр Данилович , НП СРО "РАО ЮФО", адрес г.Краснодар, ул. Адыгейская набережная, 98, свидетельство рег. №356 от 04.06.2013г Алексеева Валентина Ивановна , член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» (Место нахождения: 105062, , г. Москва, Фурманский переулок, 9). Включена в реестр оценщиков 25 марта 2008 года за рег. №112.
Страховое свидетельство	Полис обязательного страхования ответственности оценщика Алексеевой Валентины Ивановны сроком с 25.03.2017 до 24.03.2018 года на сумму 300 тысяч рублей №17210B400F020, выдан САО «ВСК». Полис обязательного страхования ответственности оценщика Власова Александра Даниловича сроком с 02.09.2017 до 01.09.2018 года на сумму 300 тысяч рублей №№17210B400F047, выдан САО «ВСК». Полис обязательного страхования ответственности ООО «Консалтинг и оценка» № 11689/124-5085300 сроком с 11.12.2016 до 10.12.2017 года на сумму 5 миллионов рублей, выдан Закрытым акционерным обществом «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС»).
Наилучшее использование:	Для сельскохозяйственного производства
Итоговая величина стоимости:	Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения 54:20:030701:1712, общей площадью 209802 кв.м, расположенного по адресу: Новосибирская область, Ордынский район с/с МО Новошарапский, по состоянию на 01.01.2015г, без учета налога на добавленную стоимость (НДС) составила: по затратному подходу – не применялся; по сравнительному подходу 68537 рублей; по доходному подходу – не применялся; итоговая согласованная 68537 (Шестьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать семь) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут использоваться для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в связи с установлением их рыночной стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суде по инициативе Заказчика (ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ). Отчет об оценке, в части итоговой стоимости, не может быть использован для иных целей.
---	---

Директор ООО «Консалтинг и оценка»

И.А. Власов

Эксперт-оценщик,

А. Д. Власов

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор № 171103 от 03.11.2017 г.
Цель и назначение оценки:	Оценка предназначена для предоставления в суд или комиссию для разрешения споров о возможности установления кадастровой стоимости объекта оценки равной рыночной стоимости
Потенциальные пользователи:	Комиссия Росреестра по Новосибирской области, Заказчик
Оцениваемый объект:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, площадью 209802 кв.м. Кадастровый номер 54:20:030701:1712
Месторасположение объекта:	Новосибирская область, Ордынский район, с/с МО Новошарапский. Кадастровый номер 54:20:030701:1712
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник:	Данные отсутствуют. Выписка ЕГРН №99/2017/18689492 от 30.05.2017г, приложение 8.1
Обременения и ограничения:	Договор аренды №8 от 01.02.2013г, Соглашение уступки права аренды от 11.04.2017г, зарегистрировано 19.05.2017г №54:20:030701:1712:54/020/2017-1
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость в соответствии со статьей 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, ФСО №2 п.3.5.
Стандарты и правила оценки:	Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки №1,2,3,7 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.15 г. № 297, 298, 299 и от 25.09.14 г. №611
Действительная дата оценки:	01.01.2015 г.
Дата осмотра объектов оценки:	03.11.2017 г.
Период проведения работ:	03.11.2017 г.-30.11.2017г.
Допущения и ограничения на которых основывается оценка:	Отчет, ограничивается следующими условиями: 1. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 2. Оценщики не производили обмер оцениваемого объекта, полагаясь на верность исходной информации, и технических документов, предоставленных заказчиком. 3. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного объекта, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

	9. Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
Перечень предоставляемых документов:	Выписка ЕГРН от 22.08.2017г на земельный участок 54:20:030701:1712 Соглашение уступки права аренды от 11.04.2017г, зарегистрировано 19.05.2017г №54:20:030701:1712:54/020/2017-1. Копия пояснительной записки кадастрового инженера, выкопировка из почвенной карты на 3-х листах, картографический материал с/х Новошарапский, фото-материалы, схема об отсутствии доступа к земельному участку, письмо о предоставлении сведений из ГВР от 01.04.2016 г

Согласовано:

Заказчик _____ / Камбаров Владимир Алексеевич/

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Заказчик:	ИП Камбаров Владимир Алексеевич , паспорт 50 04 №721510, выдан УВД Новосибирского района, Новосибирской области, код 542-030 от 29.03.2005г. Адрес:
Оценщики:	Исполнитель работ и подписал отчет Власов Александр Данилович - оценщик, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 460210 от 02.10.2002 г. АГТУ им. И.И. Ползунова, по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 589/2009 от 28.12.2009г. АГТУ им. И.И.Ползунова, по специальности оценочная деятельность, кандидат экономических наук. Стаж работы 8 лет. Телефон: 8-913-756-8-756 Почтовый адрес: 630501, Новосибирская область, р.п. Краснообск, д.15, кв. 3. E-mail: iva3480592@yandex.ru Трудовой договор заключен с ООО «Консалтинг и оценка» , Адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, д.15, кв. 3. Тел. /факс (383) 3480592 ИНН 5433192580, КПП 543301001, ОГРН 1135476059322 от 01.04.2013 г. Сбор исходных данных, не подписывает отчет. Алексеева Валентина Ивановна –эксперт-оценщик, диплом о профессиональной переподготовке ПП №548288, от 28.02.2004г. СГУПС, кандидат экономических наук. Стаж работы 13 лет. Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» (Место нахождения: 105062, г. Москва, Фурманский переулок, 9). Включена в реестр оценщиков 25 марта 2008 года за рег. №112. Телефон: 8-913-398-41-24, Почтовый адрес: 630501, Новосибирская область, р. п. Краснообск, д.7, кв. 12. E-mail: iva3480592@yandex.ru . Трудовой договор заключен с ООО «Консалтинг и оценка» , Адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, д.15, кв. 3. Тел. /факс (383) 3480592, ИНН 5433192580, КПП 543301001, ОГРН 1135476059322 от 01.04.2013 г.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Все расчеты выполняются в соответствии с

- - Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- - Федеральным стандартом оценки «общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г., №297;
- - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г., №298;
- - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г., №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" опубликован: 25.09.2014г. №611.
- Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены министерством имущественных отношений РФ Распоряжением от

- 06.03.2002г №568-р).
- Стандарт 001. Общие положения. Утвержден решением Совета НП СРО "РАО ЮФО" Протокол от 06.10.2015 г.
 - Стандарт 002. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Утвержден решением Совета НП СРО "РАО ЮФО" Протокол от 06.10.2015 г.
 - Стандарт 003. Цель оценки и виды стоимости. Утвержден решением Совета НП СРО "РАО ЮФО" Протокол от 06.10.2015 г.
 - Стандарт 004. Требования к отчету об оценке. Утвержден решением Совета НП СРО "РАО ЮФО" Протокол от 06.10.2015 г.
 - Стандарт 006. Оценка недвижимости. Утвержден решением Совета НП СРО "РАО ЮФО" Протокол от 06.10.2015 г

1.5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

- 1) Оценка не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- 2) В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- 3) Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- 4) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 5) Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- 6) Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии со статьей 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998г. под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом

Минэкономразвития №298 от 20.05.2015г., возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

2.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя:

1. Осмотр объектов оценки;
2. Сбор необходимой информации;
3. Обзор общепринятых подходов оценки стоимости;
4. Применение общепринятых подходов оценки стоимости:
 - затратного подхода;
 - сравнительного подхода;
 - доходного подхода.
5. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости;
6. Написание отчета об оценке.

2.3 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценке подлежит право собственности.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Варианты разрешенного использования земельного участка: под сельскохозяйственное производство. В определении НЭИ объекта оценки нужно учитывать, в первую очередь, задание на оценку - оспаривание кадастровой стоимости объекта оценки. Кадастровая стоимость рассчитывается, прежде всего, исходя из установленного вида разрешенного использования по документам или фактического его использования. Для целей оспаривания кадастровой стоимости объекта оценки его рыночная стоимость рассчитывается на дату установления его кадастровой стоимости и вида разрешенного использования, установленного по документам. По данным государственного кадастрового учета, приложение 8.1, объект оценки представляет собой земельный участок под сельскохозяйственное производство, площадью 209802 кв.м.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Допустимость с точки зрения законодательства: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических

зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

3. Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта.

4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Принимая во внимание правовые и физические особенности объекта оценки, физические условия и экономическую жизнеспособность вариантов использования, потенциал местоположения, господствующие рыночные условия и преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости в ближайшем окружении, на основе основных критериев (физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства, экономической оправданности, финансовой осуществимости и максимальной продуктивности) оценщик пришел к выводу: наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – его использование для сельскохозяйственного производства.

2.5. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков [8], разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

Ниже представлено краткое описание методов, используемых для оценки земельных участков в рамках каждого из подходов

2.5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Оцениваемый земельный участок не является объектом создания, воспроизводства и поэтому затратный подход не применим и не применялся.

2.5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.

2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

1 этап

Изучение рынка – проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

2 этап

Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

3 этап

Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

4 этап

Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Рассмотрим возможные методы сравнительного подхода [8].

1. Метод сравнения продаж

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Данный метод применен для оценки рыночной стоимости объекта оценки, путем моделирования влияния ценообразующих факторов.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными 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.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
 - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
 - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
- Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

Метод не применялся, поскольку на объекте оценки и объектах аналогах не имеется улучшений.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод не применялся, поскольку на объекте оценки и объектах аналогах не имеется улучшений.

2.5.3. Доходный подход.

Метод прямой капитализации дохода

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

C (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации земельной ренты не может быть применен, так как отсутствует достаточное количество достоверной информации об аренде земельных участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемые.

Принимая во внимание отсутствие открытой и достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, связанные с объектом оценки расходы, а также на основании п. 21 ФСО-1, Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке объекта оценки.

2.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Для определения итоговой оценки стоимости используется метод средневзвешенной.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

3.1. В РОССИИ

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от социально-экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка недвижимости в Новосибирской области, но и социально-экономическую ситуацию в России.

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений до 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития

России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве.

Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд.долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года). Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%. По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

**Основные показатели развития экономики
(в% к соответствующему периоду предыдущего года)**

	2013 год		2014 год			
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ¹⁾	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,25)	97,65)	0,6	97,55)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,35)	-1,3	101,35)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985		326005)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,36)	5,2	5,26)
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,51)		493,61)
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,71)		308,01)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Ноябрь и декабрь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России в 2014 году привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав

усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.



3.2. В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

В 2014 году в Новосибирской области отмечается замедление темпов экономического развития, а в отдельных отраслях реального сектора экономики снижение относительно уровня соответствующего периода 2013 года. Торможение роста вызвано как эффектом исчерпания восстановительного развития после кризиса 2008-2009 годов, так и внутренними причинами стагнацией инвестиций. В результате изменения внешнеполитической обстановки для предприятий резко ограничили возможности привлечения средств на внешних рынках. По данным мониторинга предприятий Банка России главным фактором, определяющим данную ситуацию в экономике, стало снижение спроса на продукцию и рост рисков хозяйственной деятельности: об их увеличении в сентябре 2014 года сообщили 32% руководителей опрошенных предприятий.

Недостаток ресурсов для финансирования инвестиционных проектов и снижение спроса на инвестиции в результате роста неопределенности и ухудшения ожиданий является одним из основных негативных факторов, которые определяют экономическую динамику в 2014 году.

Увеличение рисков и снижение спроса оказали влияние на развитие банковского сектора замедлился рост средств предприятий и населения на банковских счетах, ужесточились условия банковского кредитования, увеличилась просроченная задолженность по кредитам нефинансовому сектору и населению.

Индекс физического объема валового регионального продукта в январе - июне 2014 года, по оценке, составил 99,8%. Объем инвестиций в основной капитал практически сохранился на уровне соответствующего периода 2013 года (100,7%). Отмечено снижение в промышленном производстве (97,3%), в строительстве (91%), в сфере предоставления платных услуг населению (99,8%).

Вместе с тем в первом полугодии 2014 года в Новосибирской области наблюдается положительная динамика объема валовой продукции сельского хозяйства (101,7%), оборота оптовой торговли (105%) в сопоставимых ценах, грузооборота транспорта общего пользования (105,6%).

Новосибирская область сохранила лидерство среди регионов Сибирского федерального округа по объему введенного жилья (810,3 тыс. кв.м). За январь - июнь 2014 года темп роста

потребительской активности (оборота розничной торговли) составил 101%. Индекс потребительских цен в июне 2014 года 103,9% к декабрю 2013 года.

Среднедушевые денежные доходы населения области в январе июне 2014 года сложились в размере 21 812,1 рублей, превысив в номинальном выражении уровень соответствующего периода 2013 года на 5,6%. Реальные располагаемые денежные доходы населения области составили 100,4% к соответствующему периоду 2013 года.

В сфере промышленного производства в январе июне 2014 года наблюдается положительная динамика добычи высококачественного угля (антрацита), темп роста составил 102,2% относительно аналогичного периода 2013 года. Добыча нефти на территории области сократилась на 3,7% в результате выработки запасов нефти в месторождениях. Индекс добычи полезных ископаемых составил 100,1% к соответствующему периоду 2013 года.

В обрабатывающих производствах с начала 2014 года сохраняются отрицательные тенденции. По итогам первого полугодия 2014 года отмечено снижение объемов производства продукции индекс производства составил 97,6% к соответствующему периоду 2013 года.

Прирост отмечен в таких видах экономической деятельности, как производство прочих неметаллических минеральных продуктов (индекс производства составил 141,4%); текстильное и швейное производство (137%); производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (113,3%); химическое производство (111,3%); обработка древесины и производство изделий из дерева (111%).

В области снизилось производство транспортных средств и оборудования (индекс производства к январю июню 2013 года составил 72,6%). На ОАО «Новосибирский стрелочный завод» темп производства к аналогичному периоду 2013 года составил 88%, на Новосибирском электровозоремонтном заводе ОАО «Желдормаш» 84,9%. Снижение производства на предприятиях данного вида деятельности также обусловлено нерегулярностью отгрузки готовой продукции. Так, в ОАО филиал «Компания Сухой» НАЗ имени В.П. Чкалова в конце первого полугодия 2013 года произведена отгрузка готовой продукции заказчику (индекс производства за январь июнь 2013 года составил 125,8%). В 2014 году отгрузка готовой продукции осуществлена в июле.

В первом полугодии 2014 года отмечено снижение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (85,5% в сопоставимых ценах к уровню января июня 2013 года). Темп производства готового проката составил 122,6% к уровню января июня 2013 года, стальных труб 109,5%, производства сборных строительных конструкций из стали 92,5%, стали 77,3%.

Снижение производства в данном виде деятельности обусловлено уменьшением потребности машиностроительных предприятий в продукции металлургических (литейных) производств ОАО «Сиблитмаш», ОАО «Тяжстанкогидропресс» и других; снижением спроса организаций строительной отрасли на строительные конструкции из металла.

На крупнейшем металлургическом предприятии ОАО «НМЗ им. Кузьмина» наблюдается сокращение объемов отгрузки проката готового (в связи со снижением спроса потребителей) и снижение объемов отгрузки трубы стальной (в связи с остановкой и проведением ремонта трубопрокатного стана 20_114).

По виду экономической деятельности «производство машин и оборудования (без производства оружия и боеприпасов)» по итогам первого полугодия 2014 года индекс производства составил 96,8% к уровню аналогичного периода 2013 года. Отмечено увеличение (в натуральных единицах) производства сталеплавильного оборудования и литейных машин (в 3,5 раза), машин для сортировки, грохочения, сепарации или промывки (в 1,5 раза), при этом остановлено производство тракторных сеялок и горношахтного оборудования.

Остановлено производство на ОАО «Инструментальный завод «Сибсельмаш», сократился портфель заказов и объем производства в ОАО «Сибэлектротерм», ОАО «Тайра». При этом продукция предприятий конкурентоспособна по цене и качеству.

К основным причинам сложившейся неудовлетворительной ситуации можно отнести высокую конкуренцию с зарубежными компаниями, которые предлагают более выгодные

финансовые условия сделки, а также сокращение инвестиций в отрасли, потребляющие продукцию машиностроения.

В январе июне 2014 года отмечено снижение производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования: индекс производства составил 90,5% к уровню аналогичного периода 2013 года. Сократилось (в натуральном выражении) производство электродвигателей и генераторов постоянного тока на 8,2%, электродвигателей многофазных переменного тока (на 39,5%), приборов и аппаратуры для контроля и измерения (на 17,6%) и медицинских изделий (на 37,6%).

Увеличен выпуск конденсаторов (на 23,7%) и микросхем (на 54,6%), полупроводниковых приборов (на 7,7%), генераторов переменного тока (на 9,1%). В первом полугодии отмечено увеличение темпов производства продукции на крупнейшем промышленном предприятии данного вида деятельности ЗАО «ЭПМНовЭЗ» (темпы производства 109,9% к уровню соответствующего периода 2013 года), кроме того, положительные темпы производства отмечены на ОАО «Швабе Оборона и Защита» (129,5%). Снижение производства наблюдается на НПО «ЭЛСИБ» ОАО (темпы производства в фактических ценах к аналогичному периоду 2013 года 79,8%).

Индекс производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» за первое полугодие 2014 года составил 92,9% к аналогичному периоду 2013 года. Выработка электроэнергии снизилась на 7,3%, тепловой энергии на 10,6%.

По итогам 2014 года индекс промышленного производства ожидается на уровне 100,6% к уровню 2013 года, при этом индекс обрабатывающих производств составит 100,7%.

Важную роль в обеспечении устойчивого экономического роста играют инвестиции. Наиболее инвестиционно привлекательными секторами в регионе являются транспорт и связь, операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля, образование, сельское хозяйство.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь июнь 2014 года составил 65,3 млрд. рублей, с индексом физического объема 100,7% к уровню января июня 2013 года. Замедление инвестиционной активности с начала 2014 года отмечено как в Сибирском федеральном округе (100,7%), так и в Российской Федерации в целом (97,2%). Инвестиции региональных бюджетов ограничены ростом социальных обязательств и отсутствием дополнительных источников финансирования дефицитов.

Объем работ по виду деятельности «строительство» с начала 2014 года демонстрирует отрицательную динамику по сравнению с соответствующим периодом 2013 года.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 мая 2014 года, среди факторов, сдерживающих производственную деятельность, были названы: высокий уровень налогов (его отметили 57% опрошенных руководителей организаций), конкуренция со стороны других строительных фирм (40%), погодные условия (25%), недостаток заказов на работы и высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (по 21%), недостаток финансирования (20%).

Уровень обеспеченности строительных организаций производственными мощностями относительно спроса на строительные работы в ближайшие 12 месяцев 92% руководителей охарактеризовали как «достаточный», 8% как «недостаточный». При этом средний уровень использования производственных мощностей во II квартале 2014 года составил 65%.

С начала 2014 года на территории области введено в эксплуатацию 810,3 тыс. кв.м общей площади жилья (170,7% к январю июню 2013 года), в том числе 271,3 тыс. кв.м малоэтажного. Населением за счет собственных средств построено 251,9 тыс. кв.м жилья.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых домов в первом полугодии 2014 года составила 39,6 тыс. рублей (107% к январю июню 2013 года), в том числе в сельской местности 39,9 тыс. рублей, в городах и поселках городского типа 27,4 тыс. рублей.

Средняя цена 1 кв.м общей площади жилья в первом полугодии 2014 года составила на первичном рынке 48,2 тыс. рублей (113,6%), на вторичном рынке 56,2 тыс. рублей (100,3%).

В числе приоритетов Правительства Новосибирской области развитие дорожной отрасли. Ведется активное строительство и реконструкция автомобильных дорог и дорожных сооружений.

К наиболее значимым объектам 2014 года относится завершение строительства Бугринского моста через реку Обь, строительство автомобильных дорог «Гусельниково Линево» в Искитимском районе, «Барышево Орловка Кольцово» с автодорожным тоннелем под железной дорогой, автодороги «М_51» Коченево; реконструкция мостового перехода через реку Карасук на 4 км автомобильных дорог «Краснозерское Половинное» в Краснозерском районе протяженностью 105,2 п.м и другие.

Развитие Новосибирской агломерации, новосибирского транспортно-логистического узла и внутриобластных перевозок требует активной модернизации, восстановления и развития сети автомобильных дорог региона.

Потребительский спрос является одним из факторов, поддерживающих рост экономики. Вместе с тем замедление роста заработной платы и доходов населения в значительной степени сказывается на динамике розничных продаж. С начала 2014 года отмечается замедление оборота розничной торговли со 103% в I квартале текущего года до 101% по итогам первого полугодия.

Сохранение инфляционного давления, замедление потребительского кредитования будут сдерживать рост розничных продаж в 2014 году: прирост оборота розничной торговли составит 1,3%.

По данным Банка России низкие темпы роста доходов населения привели к сокращению покупок дорогостоящих товаров, в частности, объем автокредитов в сентябре 2014 года уменьшился на 32% к уровню сентября 2013 года.

В 2014 году в социальной сфере сохраняется положительная динамика развития, улучшены показатели, характеризующие уровень жизни населения.

Реальные располагаемые денежные доходы населения за шесть месяцев 2014 года выросли на 0,4% к соответствующему периоду 2013 года. На уровень денежных доходов населения оказывают влияние в том числе размеры заработной платы, пенсий, периодичность их индексации и своевременность выплаты.

Основным источником дохода для трудоспособного населения в 2014 году остается заработная плата. По оценке в 2014 году размер среднемесячной номинальной начисленной заработной платы в регионе составит 27 315 рублей, реальная заработная плата 100,5%.

По большинству видов экономической деятельности (за исключением сельского хозяйства, охоты, лесного хозяйства; рыболовства и рыбоводства; гостиниц и ресторанов) средняя заработная плата в 2014 году складывается выше минимального потребительского бюджета, величина которого на 1 июля 2014 года составила 17 556 рублей.

На рынке труда ситуация в первом полугодии 2014 года отмечена как стабильная. В январе июне 2014 года были признаны безработными 18,8 тыс. человек, что на 10,5% меньше, чем за соответствующий период 2013 года.

Во II квартале 2014 года уровень занятости населения (в численности населения в возрасте от 15 до 72 лет) составил 66,9% самый высокий в Сибирском федеральном округе, уровень общей безработицы (к численности экономически активного населения) 4%, уровень зарегистрированной безработицы на 1 июля 1,1% (во II квартале 2013 года уровень зарегистрированной безработицы на 01.07.2013 1,1%).

3.3. НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Новосибирская область – входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр Новосибирской области – город Новосибирск - является также административным центром Сибирского федерального округа.

Новосибирская область образована 28 сентября 1937 года путём деления Западно-Сибирского края на Новосибирскую область и Алтайский край.

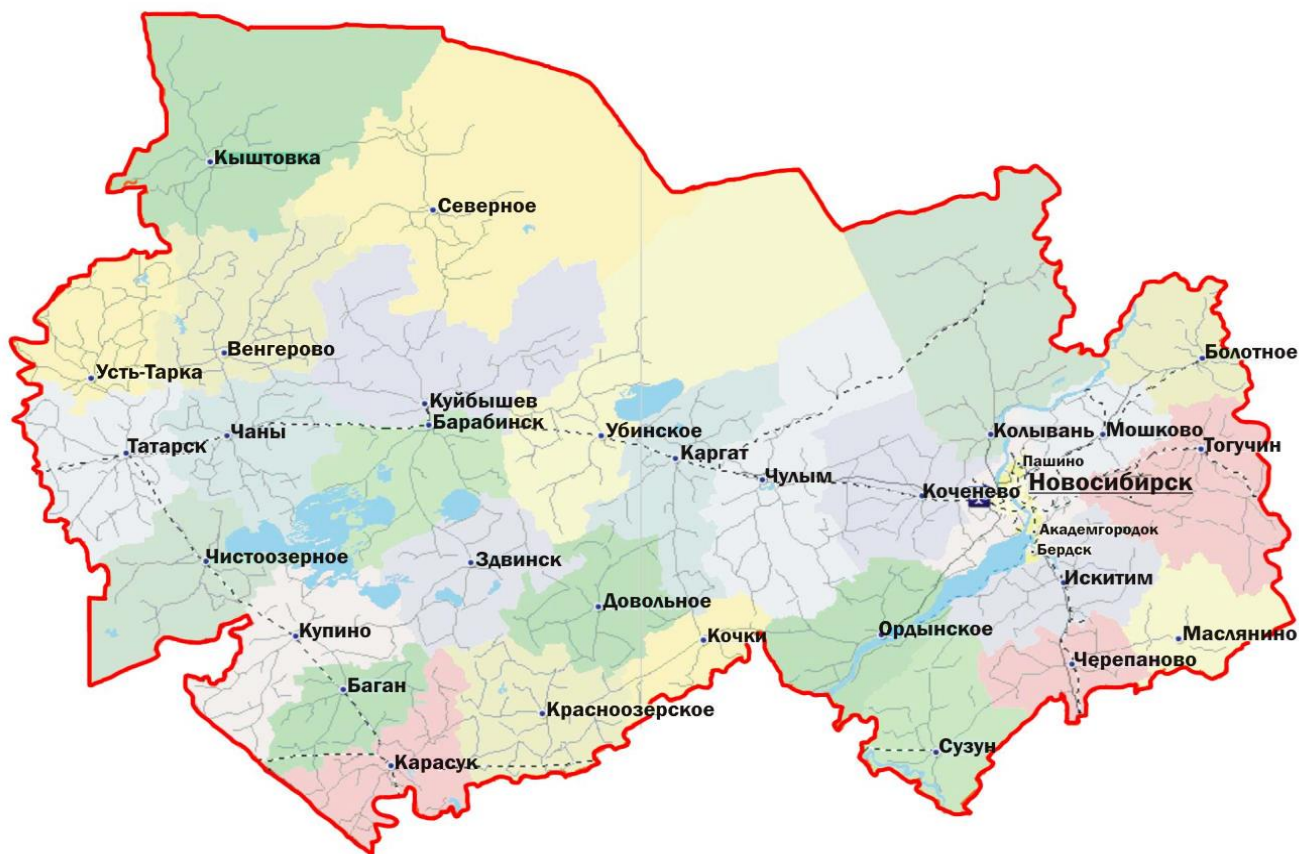


Рисунок 3.3.1. Карта Новосибирской области

Географические характеристики

Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями.

В области протекает около 350 рек, главная река - Обь. Рядом с Новосибирском расположено Новосибирское водохранилище, озер в области насчитывается более 3 000.

Площадь территории области 178,2 тыс. км². Протяжённость области с запада на восток — 642 км, с севера на юг — 444 км.

Природные ресурсы

В общей сложности, на территории Новосибирской области располагается 523 месторождения различных полезных ископаемых, из которых 83 в настоящее время эксплуатируются.

На территории области разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь (Горловский бассейн, где добываются высококачественные антрациты, разведанные запасы — 905 млн тонн, прогнозные около 5,6 млрд тонн, также Завьяловское месторождение Кузбасса с запасами коксового угля более 50 млн тонн), тугоплавкие глины, торф.

На северо-западе области открыты месторождения нефти и природного газа. На территории Северного района области открыто 7 нефтяных месторождений (Верх-Тарское, Малоичское, Восточно-Тарское, Тай-Дасское, Ракитинское, Восточное и Восточно-Межовское) и одно газоконденсатное — Веселовское. Нефть близка по качеству к марке Brent. Средние глубины залегания продуктивных пластов — около 2500 м. Наиболее крупным является Верх-Тарское месторождение. С учётом предварительно оценённых запасов, в нём содержится около 60 % всех запасов нефти области. Остальные месторождения — небольшие. Верх-Тарское и Малоичское — добыча около 2 млн т в год, остальные — законсервированы. Разведанные запасы нефти составляют ≈ 43 млн тонн, прогнозируемые — 113 млн тонн, однако нефтегазовые месторождения постепенно выводятся из эксплуатации.

Запасы торфа оцениваются в 7,2 млрд тонн, однако в связи с высокими затратами на его добычу и переработку, разработка торфяных месторождений практически не ведётся.

На территории области обнаружено крупное месторождение руд цветных металлов — диоксида титана ($\approx 1,7$ млн тонн) и диоксида циркония ($\approx 7,2$ млн тонн).

Промышленные запасы золота в Новосибирской области невелики и оцениваются в 17 тонн. Разведано одно рудное и 24 россыпных месторождения.

Открыто 4 месторождения мрамора с запасами более 8,5 млн м³, причём мрамор двух из них относится к высокодекоративному, пользующемуся повышенным спросом.

Имеются значительные ресурсы подземных пресных, термальных и минеральных вод. Из 9,5 тыс. скважин ежедневно извлекается более полумиллиона кубометров воды.

Суммарная площадь лесного фонда Новосибирской области составляет около 4 490 000 га, в том числе площадь территории, занятой хвойными породами — 977 300 га (21,76 %). Общий запас древесины основных лесобразующих пород оценивается в 278 800 000 м³.

Промышленность

Промышленность Новосибирской области является одним из ведущих секторов региональной экономики. На её долю приходится пятая часть валового регионального продукта Новосибирской области и инвестиций в основной капитал, более 19% от численности всех работников, занятых в экономике Новосибирской области.

В структуре промышленного производства Новосибирской области наибольший удельный вес приходится на производство пищевых продуктов, включая напитки; производство и распределение электроэнергии, газа и воды; производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Доля этих пяти видов деятельности составляет более 64% в объеме отгруженных товаров собственного производства.

В машиностроительном комплексе доминируют электротехническое машиностроение (генераторы и турбины, крупные электросталеплавильные печи), авиа- и приборостроение, производство станков и сельхозтехники.

Крупнейшие предприятия машиностроения:

- «Сибэлектротерм» (НЗЭТО)
- «Тяжстанкогидропресс»
- «Электросигнал»
- «Станкосиб»
- «Сибсельмаш»
- НПО «Элсиб»
- «Новосибирский инструментальный завод»

На территории области расположено около 50 предприятий и организаций военно-промышленного комплекса. Подавляющее большинство из них находится в Новосибирске, который входит в десятку крупнейших центров ВПК России. Крупнейшее оборонное предприятие (св. 8,5 тыс. работающих) — ОАО «Новосибирское авиационное производственное объединение им. В. П. Чкалова», которое производит истребители-бомбардировщики Су-34, а также выполняет ремонт и модернизацию самолетов Су-24.

Другие крупные предприятия ВПК:

- ГУП ПО «Новосибирский приборостроительный завод»
- ФГУП «Сибирский НИИ авиации им. С. А. Чаплыгина»
- ОАО «Катод»
- ФГУП «Новосибирское ПО „Луч”»

В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова (ОАО «Новосибирский оловянный комбинат»), аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива — Новосибирский завод химических концентратов.

Чёрная металлургия имеет вспомогательный характер и представлена небольшим сталепрокатным заводом (Новосибирский металлургический завод). Ведущая отрасль промышленности строительных материалов — производство сборного железобетона.

В структуре потребления топливных ресурсов преобладает уголь (60 %), затем идут газ и продукты нефтепереработки. Новосибирская область располагает развитой системой энерго- и теплоснабжения, представленной в основном крупными ТЭЦ, работающими на угле. Установленная мощность электростанций Новосибирской области составляет 2582 МВт, в том числе Новосибирской ГЭС — 455 МВт. Собственные потребности в электроэнергии удовлетворяются практически полностью. По данным объединённого диспетчерского управления энергосистемами Сибири за 2010 год производство и потребление электроэнергии на территории НСО составили соответственно 15395,3 млн кВт•ч и 14949,2 млн кВт•ч.

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля и овощей. Развиты мясомолочное животноводство, птицеводство и пчеловодство. Важную роль играет производство льна.

Сельскохозяйственная освоенность территории области не слишком высока ($\approx 48\%$), но на Новосибирскую область приходится четверть всех сельскохозяйственных угодий Западной Сибири.

В структуре посевных площадей области преобладают посевы зерновых культур — 65 % (1993 год, на пшеницу приходится 34 % всех посевов), технические культуры составляют около 1 %, картофель и овощные — 2 %, кормовые культуры — 40 % (в том числе кукуруза — 10 % всех посевов).

Барабинская степь находящаяся в пределах Новосибирской и Омской областей — важнейший р-н молочного животноводства, маслоделия и земледелия всей Западной Сибири. До 1917 — район знаменит своим маслоделием. Однако, сейчас большие площади земель распаханы, урожайность редко превышает 20 ц/га; ведутся мелиоративные работы по осушению болот и улучшению луговых угодий.

Отрасль специализации животноводства — молочно-мясное направление разведения крупного рогатого скота. Районы Кулунды выделяются специализацией на тонкорунном овцеводстве.

Население¹

По состоянию на 1 января 2015 года в регионе проживало 2746,8 тысяч человек, что составляет 14% от всего населения Сибирского федерального округа и 2% от населения России. Численность жителей в столице Сибири на 1 января 2015 года составляет 1 млн. 567 тысяч человек.

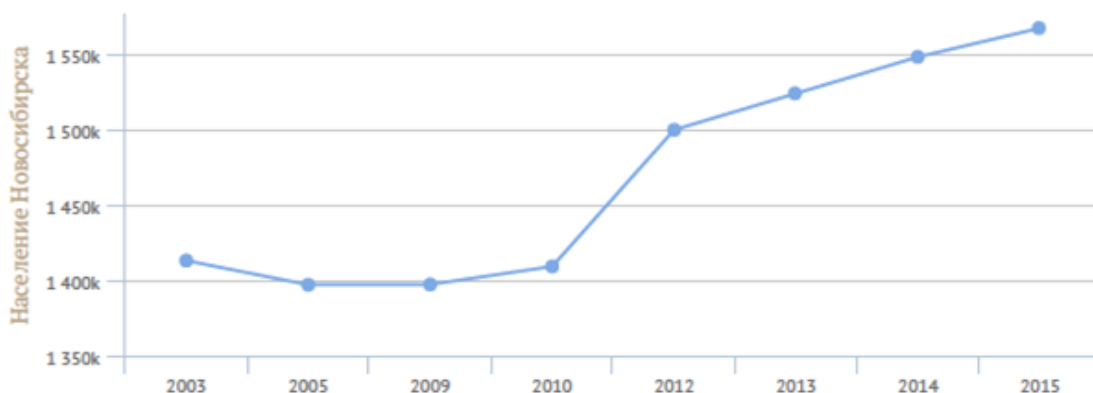


Рисунок 3.3.2. График изменения численности населения Новосибирска

¹ Данные количества жителей города взяты из федеральной службы государственной статистики. Официальный сайт службы Росстата www.gks.ru

По данным полученным из федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, процесс сокращения численности жителей наблюдался в Новосибирской области в течение 16 лет (с 1992 по 2007 год). После этого показатели начали улучшаться и в 2014 году достигли уровня 1993 года.

Среди регионов РФ Новосибирская область занимает 16 место. В 2014 году население области увеличилось на 15,6 тысяч человек (0,6%). При этом миграционный прирост составил 13,6 тысяч человек, естественный — 2 тысячи человек.

На 1 января 2015 года в городах региона проживает 79%, за год число городских жителей выросло на 21 тысячу человек (на 1%).

Основной вклад в улучшение ситуации вносит Новосибирск, население которого за год увеличилось на 19,2 тысяч человек (1,2%), составив 1567,1 тысяч человек.

В сельской местности наблюдается обратная ситуация. Численность сельских жителей в Новосибирской области в 2014 году сократилась на 5,3 тысяч человек (0,9%) и составила 590 тысяч.

При этом миграционный отток составил 5,1 тысяч человек, естественная убыль — 0,2 тысячи человек.

Кроме Новосибирска, численность населения за минувший год возросла в трех городах — Бердске, Кольцово и Оби и в трех муниципальных районах — Колыванском, Коченевском и Новосибирском.

Отрицательную динамику показали город Искитим и 27 районов области.

Административное устройство Новосибирской области

В Новосибирскую область входят 15 городов (в том числе 8 городов областного подчинения), 30 административных районов, 17 посёлков городского типа, 428 сельских администраций.

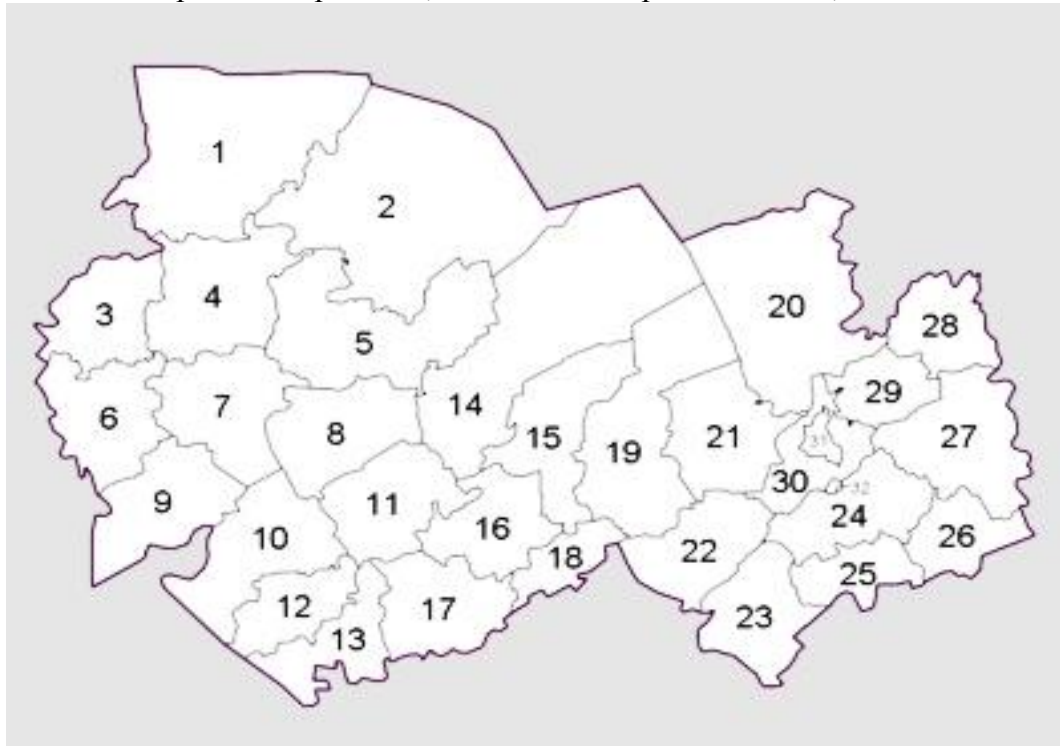


Рисунок 3.3.3. Районы Новосибирской области

Таблица 3.3.1. Муниципальные районы

1	Кыштовский	16	Доволенский
2	Северный	17	Краснозёрский
3	Усть-Таркский	18	Кочковский
4	Венгеровский	19	Чулымский
5	Куйбышевский	20	Колыванский
6	Татарский	21	Коченёвский

7	Чановский	22	Ордынский
8	Барабинский	23	Сузунский
9	Чистоозёрный	24	Искитимский
10	Купинский	25	Черепановский
11	Здвинский	26	Маслянинский
12	Баганский	27	Тогучинский
13	Карасукский	28	Болотнинский
14	Убинский	29	Мошковский
15	Каргатский	30	Новосибирский

Наука и образование

В регионе предоставление населению высшего образования осуществляется 47-ю ВУЗами. В Новосибирском Академгородке расположены десятки научно-исследовательских институтов, Новосибирский государственный университет, Физико-математическая школа НГУ, Институт исследований патологии кровообращения. Недалеко от Новосибирска, в наукограде Кольцово находится Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор». В поселке Краснообск расположено Сибирское отделение Российской академии сельскохозяйственных наук.

В Новосибирске действует большое число библиотек, крупнейшими из которых являются Государственная публичная научно-техническая библиотека СО РАН (ГПНТБ СО РАН) и Новосибирская государственная областная научная библиотека (НГОНБ).

Новосибирская агломерация

Более двух третей населения Новосибирской области (это 1,2 % населения России) входят в состав Новосибирской агломерации (так называемый Большой Новосибирск). Это самая крупная городская агломерация в Сибири (около 2 млн. жителей). Её ядром являются города Новосибирск, Искитим, Бердск, Обь и посёлки городского типа Кольцово и Краснообск.

Согласно Схеме территориального планирования Новосибирской области, утверждённой Постановлением администрации Новосибирской области от 07.09.2009 № 339-па и Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области на период до 2025 года (утверждена постановлением Губернатора Новосибирской области от 03.12.2007 № 474) Новосибирской агломерации дается следующее определение:

Новосибирская агломерация находится в стадии формирования. В настоящее время наибольшим тяготением к городу обладают населенные пункты в радиусе порядка 50-60 км от центра города, что соответствует 2-часовой доступности на общественном транспорте и определяет внешнюю зону агломерации.

Транспортные связи внешней зоны агломерации осуществляются железнодорожным, автобусным и автомобильным транспортом по дорогам общей сети с использованием местной и междугородной маршрутной сети. При повышении технических возможностей транспортных систем и увеличении скорости сообщения на массовом транспорте агломерационные процессы в перспективе могут усиливаться.

Центральная, внутренняя часть агломерации, которая охватывает, кроме самого города Новосибирска, его пригородную зону, включая Обь, Краснообск, Кольцово, Академгородок, Бердск, Пашино, зоны отдыха по берегам Новосибирского водохранилища и зоны хозяйственного использования вдоль р. Оби на север от города, обслуживается пригородными маршрутами железной дороги и автобусного транспорта.

Подавляющая часть экономического потенциала области расположена именно в Новосибирской городской агломерации. «Большой Новосибирск» составляет около 80 % населения

области, и подобная моногородская структура размещения оказывает серьёзное влияние на тенденции и эффективность экономического развития региона.

Основные направления развития Большого Новосибирска - развитие производства, развитие инноваций в экономике, комплексной жилой застройки территории и ее инженерное обустройство. Особое внимание уделено «точкам роста», к которым в Новосибирской области причисляют прежде всего «наукополис» и «аэросити».

Анализ земельного рынка

В настоящий момент Россия является крупнейшим в мире обладателем земельных ресурсов. В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2014 года² составила 1709,8 млн. га без учета внутренних морских вод и территориального моря или 12% от всей территории планеты. Из них: земли лесного фонда занимают 65,6%, земли сельскохозяйственного значения – 22,6%; земли водного фонда и особо охраняемых территорий и объектов составляют по 4,3%; земли поселений, земли промышленного и иного специального назначения занимают по 1% от всего земельного фонда. На территории России расположена почти половина мировых запасов угля, значительные запасы нефти и природного газа. Россия располагает 3,3% мировых сельскохозяйственных угодий.

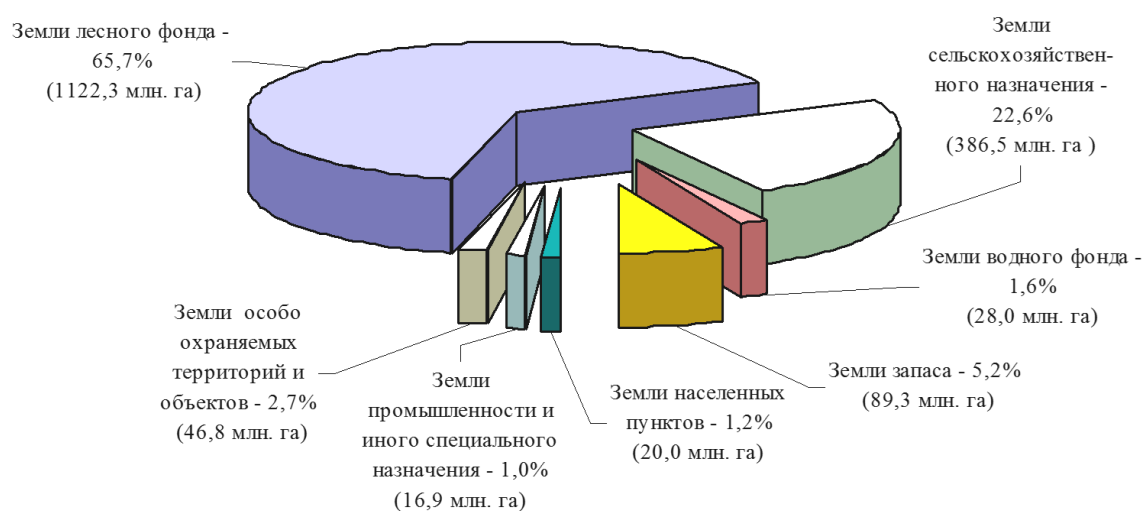


Рисунок 3.3.4. Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям
Земельный фонд Новосибирской области

Основную часть территории Новосибирской области занимают земли сельскохозяйственного назначения – 62,7 %, земли лесного фонда – 25,9 %, земли запаса – 5,9 %. Менее: земли водного фонда – 3,3 %, земли населенных пунктов – 1,5 %, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 0,7 %. Изменение площадей земель по категориям происходит в процессе перевода земель или земельных участков из одной категории в другую, а также при включении земель в границы населенных пунктов.

Земли категории лесного фонда преобладают в северной части Новосибирской области (Северный, Кыштовский, Колыванский районы), а земли сельскохозяйственного назначения – в южной и восточной (Купинский, Чистоозерный, Тогучинский районы).

² Точные данные на 01.01.2015 отсутствуют, поэтому приведены имеющиеся официальные данные на 01.01.2014

Таблица 3.3.2. Распределение земельного фонда по Новосибирской области по категориям земель

№ п/п	Категория земель	Общая площадь, (тыс. га)	% от общей площади области
1	2	3	4
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	11149,9	62,7
2.	Земли населенных пунктов	265,6	1,5
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	121,5	0,7
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	2,5	-
5.	Земли лесного фонда	4598,6	25,9
6.	Земли водного фонда	595,0	3,3
7.	Земли запаса	1042,5	5,9
	Итого земель в административных границах области	17775,6	100,0

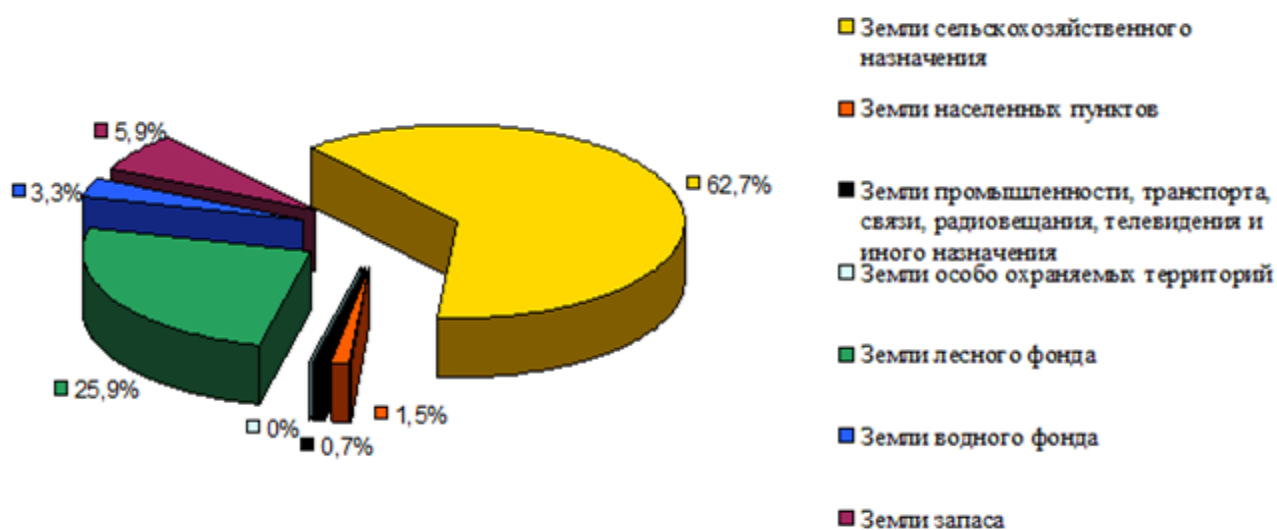


Рисунок 3.3.5. Структура земельного фонда Новосибирской области по категориям земель

В категории земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья (68,7 % от общей площади), в категории земель населенных пунктов – сельскохозяйственные угодья (47,3 % от общей площади), в категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения преобладают земли под дорогами (30,5 % от общей площади), в категории земель особо охраняемых территорий и объектов – сельскохозяйственные угодья (36,0 % от общей площади), в категории земель лесного фонда – лесные земли (59,6 % от общей площади) и болота (36,8 % от общей площади), в категории земель водного фонда – земли под водой (89,3 % от общей площади), в категории земель запаса – сельскохозяйственные угодья (43,9 % от общей площади).

Распределение земель по категориям на территориях муниципальных районов и городских округов Новосибирской области представлено в таблице 3.

Категория земель сельскохозяйственного назначения объединяет земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства. По состоянию на 01.01.2015 площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 11149,9 тыс. га.

В 2014 году осуществлялся перевод земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов, в земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, в земли особо охраняемых территорий и объектов, а также в земли сельскохозяйственного назначения из земель запаса.

В площадь земель сельскохозяйственного назначения включены земли, предоставленные: товариществам и обществам, сельскохозяйственным кооперативам, колхозам, государственным сельскохозяйственным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских целей, крестьянским хозяйствам, для организации вне границ населенных пунктов личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, животноводства, сенокосения и пастьбы скота, земельные участки граждан для сельскохозяйственного производства.

В данную категорию земель также включены земли фонда перераспределения земель. Фонд перераспределения земель был сформирован для определенных целей: для предоставления земель крестьянским хозяйствам для их создания и расширения, для личных подсобных хозяйств, огородничества и садоводства, для сенокосения и выпаса скота. Общая площадь неиспользуемого фонда перераспределения земель составляет 410,3 тыс. га, в том числе сельскохозяйственных угодий – 239,7 тыс. га, из них пашни – 71,2 тыс. га.

В состав земель сельскохозяйственного назначения включены сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения), их площадь составляет 7657,5 тыс. га (68,7 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения) и несельскохозяйственные земли под зданиями и сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, лесополосами (полезащитными), древесно-кустарниковыми насаждениями, лесными землями, подлежащими переводу в лесной фонд, земли, занятые болотами. Площадь несельскохозяйственных угодий составляет 3492,4 тыс. га (31,3 % от общей площади земель данной категории).

По сравнению с 2013 годом в Новосибирской области площадь земель данной категории уменьшилась на 0,5 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям представлено в таблице 3.3.3.

Таблица 3.3.3. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	2014 г.	% от общей площади земель населенных пунктов
		площадь (тыс.га)	
1.	С/х угодья	7657,5	68,7
	в том числе: пашня	3614,7	32,4
	многолетние насаждения	25,8	0,2
	залежь	70,4	0,6
	кормовые угодья	3946,6	35,4
2.	Лесные площади	1785,0	16,0
3.	Лесные насаждения не входящие в лесной фонд	244,1	2,2
4.	Под водой	176,1	1,6
5.	Земли застройки	27,2	0,2
6.	Под дорогами	80,1	0,7
7.	Болота	1033,0	9,3
8.	Нарушенные земли	0,3	-
9.	Прочие земли	146,6	1,3
	Итого	11149,9	100,0

Распределение земельного фонда по угодьям

Земельные угодья - это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Земельные угодья имеют определенное местоположение, замкнутую границу и площадь, подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

Сельскохозяйственные угодья - это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции (пашня, залежь, кормовые угодья (сенокосы, пастбища), многолетние насаждения) и несельскохозяйственные (земли под поверхностными водными объектами, включая болота, земли под лесами и лесными насаждениями, земли застройки, под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески, солончаки).

На 1 января 2015 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 8400,1 тыс. га, или 47,3% всего земельного фонда Новосибирской области. На долю несельскохозяйственных угодий приходится 9375,5 тыс. га, или 52,7%.

Сельскохозяйственные угодья

В площади сельскохозяйственных угодий наибольший процент занимают кормовые угодья – 4513,3 тыс. га (53,7 % от площади сельскохозяйственных угодий). Кормовые угодья используются как гражданами, так и сельскохозяйственными предприятиями для сенокошения и пастбы скота. Наиболее продуктивные кормовые угодья находятся в восточной и северной части области. В Кулунде, на юго-западе Новосибирской области, в основном, кормовые угодья располагаются на солонцовых и засоленных землях. Их продуктивность невелика.

Пашня занимает площадь 3772,2 тыс. га, около 1/5 части территории Новосибирской области и 44,9 % от площади сельскохозяйственных угодий.

Структура сельскохозяйственных угодий представлена на рисунке 3.3.6.

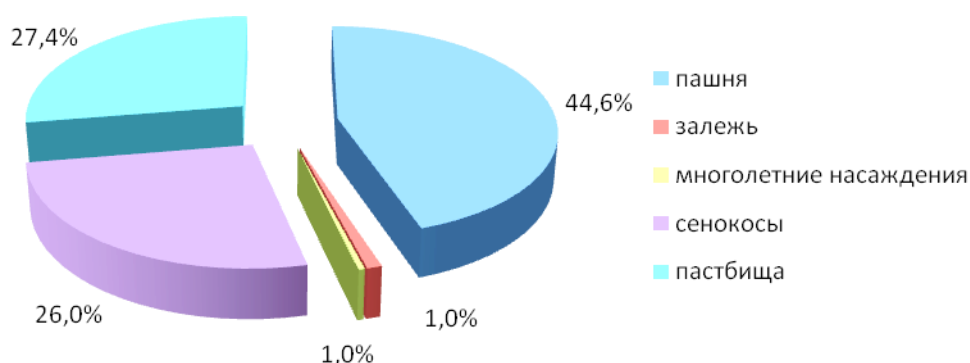


Рисунок 3.3.6. Структура сельскохозяйственных угодий Новосибирской области

По сравнению с 2013 годом площадь сельскохозяйственных угодий изменилась незначительно.

Динамика площади сельскохозяйственных угодий по годам приведена в таблице 3.3.4.

Таблица 3.3.4. Динамика площади сельскохозяйственных угодий по годам

Наименование угодий	2013 год площадь (тыс.га)	2014 год площадь (тыс.га)	2014 год к 2013 году (+; -)
Пашня	3772,7	3772,2	- 0,5
Залежь	81,0	81,0	-
Многолетние насаждения	33,6	33,6	-
Сенокосы	2198,0	2198,1	+ 0,1
Пастбища	2315,6	2315,2	- 0,4
Сельскохозяйственные угодья	8400,9	8400,1	- 0,8

Большая часть сельскохозяйственных угодий используется сельскохозяйственными предприятиями, организациями, а также гражданами, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции. Их площадь составляет 7540,5 тыс. га, т.е. 89,7 % от площади всех сельскохозяйственных угодий Новосибирской области. У сельскохозяйственных предприятий – 63,0 %, у граждан – 26,7 %.

Площади сельскохозяйственных угодий по районам и городам Новосибирской области представлены в таблице 3.3.5. Из таблицы следует, что наибольшая площадь сельскохозяйственных угодий находится в Краснозерском районе и составляет 432,3 тыс. га, из них пашни – 254,4 тыс. га, в Купинском районе – 409,3 тыс. га, из них пашни – 207,9 тыс. га, в Чистоозерном районе – 372,1 тыс. га, из них пашни – 123,3 тыс. га. Наименьшие площади сельскохозяйственных угодий в Новосибирском районе – 135,5 тыс. га, из них пашни – 95,0 тыс. га, в Маслянинском районе – 132,9 тыс. га, из них пашни – 75,0 тыс. га, в Северном районе – 123,5 тыс. га, из них пашни – 32,8 тыс. га.

Таблица 3.3.5. Площадь сельскохозяйственных угодий по районам и городам, Га

№ № п/п	Наименование районов	Сельскохозяйственные угодья					
		всего	в том числе				
			пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Баганский	258500	132439	8238	78	26040	91705
2.	Барабинский	310990	92405	343	539	114406	103297
3.	Болотнинский	172442	104571	-	222	34000	33649
4.	Венгеровский	352709	112050	6736	34	138069	95820
5.	Доволенский	336595	116388	1582	13	99012	119600
6.	Здвинский	338562	99934	6415	128	112776	119309
7.	Искитимский	268492	184657	369	3161	26248	54057
8.	Карасукский	313986	162341	-	554	54296	96795
9.	Каргатский	312894	64306	52	22	141875	106639
10.	Кольванский	185674	99548	2599	1215	48434	33878
11.	Коченевский	317408	183147	-	3261	59620	71380
12.	Кочковский	225439	138691	1163	101	32318	53166
13.	Краснозерский	432344	254450	-	677	55849	121368
14.	Куйбышевский	397846	106513	14982	351	167572	108428
15.	Купинский	409324	207873	2112	313	76614	122412
16.	Кыштовский	182151	75466	54	-	48258	58373
17.	Маслянинский	132913	75042	237	415	26105	31114
18.	Мошковский	148560	80426	12820	2625	24352	28337
19.	Новосибирский	135540	94908	-	8919	13890	17823
20.	Ордынский	256962	181472	-	506	22296	52688
21.	Северный	123546	32750	7956	-	63559	19281
22.	Сузунский	207302	136158	538	115	30419	40072
23.	Татарский	359868	163479	752	307	105072	90258
24.	Тогучинский	349776	212674	5017	1978	55965	74142
25.	Убинский	323090	80455	5062	91	156325	81157
26.	Усть-Таркский	239564	84703	3224	82	78405	73150
27.	Чановский	337120	101591	789	154	118024	116562
28.	Черепановский	211819	162746	-	1062	9155	38856
29.	Чистоозерный	372090	123340	-	491	100776	147483
30.	Чулымский	366352	103728	42	42	155546	106994
31.	г.Барабинск	3418	530	-	160	423	2305
32.	г.Бердск	1947	824	-	827	12	284
33.	г.Искитим	627	406	-	169	-	52
34.	г.Куйбышев	4215	1557	-	446	1655	557
35.	г.Новосибирск	4665	114	-	4551	-	-
36.	г.Обь	163	163	-	-	-	-
37.	г.Татарск	5332	665	-	-	318	4349
Новосибирская область (тыс. га)		8400,1	3772,2	81,0	33,6	2198,1	2315,2

В 2014 году общая площадь сельскохозяйственных угодий, находившихся у сельскохозяйственных предприятий – производителей сельскохозяйственной продукции сократилась по сравнению с предыдущим годом на 19,3 тыс. га, при этом площадь пашни уменьшилась на 15,9 тыс. га. Изменение площадей происходит, в основном, за счет возврата арендуемых земель в фонд перераспределения земель сельскохозяйственными предприятиями, а

также в связи с выделом земельных участков и образованием земельных участков в счет земельных долей.

Основная доля использования сельскохозяйственных угодий приходится на акционерные общества, кооперативы, товарищества, колхозы, количество которых составляет 662 и площадь сельскохозяйственных угодий – 4892,6 тыс. га (58,2 % от общей площади сельскохозяйственных угодий Новосибирской области). На территории области 43 государственных и муниципальных сельскохозяйственных предприятия, площадь сельскохозяйственных угодий которых составляет 225,7 тыс. га (2,7 % от общей площади сельскохозяйственных угодий Новосибирской области). У 66 научно-исследовательских и учебных учреждений и заведений, 31 подсобного хозяйства и 192 прочих предприятий, организаций и учреждений площадь сельскохозяйственных угодий составляет 174,7 тыс. га (2,1 % от общей площади сельскохозяйственных угодий Новосибирской области).

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

В категории земель сельскохозяйственного назначения находятся земли как в государственной и в муниципальной собственности, так и в собственности граждан и юридических лиц.

В собственности граждан находится 5406,7 тыс. га (48,5 % от общей площади земель данной категории), в собственности юридических лиц 136,2 тыс. га (1,2 % от общей площади земель данной категории), в государственной и муниципальной собственности – 5607,0 тыс. га (50,3 %), это, в основном, несельскохозяйственные угодья, а также земли фонда перераспределения земель.

Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 169,0 тыс. га, в собственности Новосибирской области – 15,5 тыс. га, земельные участки переданы, в основном, в пользование юридическим лицам.

Сельскохозяйственными предприятиями (хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, прочими предприятиями) выкуплено в собственность юридических лиц 87,3 тыс. га. На площади 3966,0 тыс. га используются земельные доли граждан, в государственной и муниципальной собственности у сельскохозяйственных предприятий находится 3664,9 тыс. га.

Основная часть земель, находящейся в собственности граждан – это земли собственников земельных долей.

В области насчитывается около 264 тысяч собственников земельных долей. Площадь земель собственников земельных долей составляет 4848,2 тыс. га, т.е. 88,7 % от площади собственности граждан. Данная площадь по сравнению с предыдущим уменьшилась на 26,3 тыс. га в связи с выкупом земельных долей и формированием земельных участков в счет земельных долей.

Площадь, земель, предоставленная в собственность крестьянским (фермерским) хозяйствам, для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства, огородничества и садоводства, животноводства, собственникам земельных участков, выделившихся в счет земельных долей, составляет: в собственности граждан 530,7 тыс. га, в собственности юридических лиц (земли крестьянских хозяйств, не прошедших перерегистрацию и земли общего пользования в садоводческих и дачных объединениях) – 43,4 тыс. га.

http://econom.nso.ru/sites/econom.nso.ru/wodby_files/files/page_374/otchet_o_rezultatah_realizacii_plana_socialno-ekonomicheskogo_razvitiya_novosibirskoy_oblasti_za_2014

<http://econom.nso.ru/page/356>.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земля является важнейшим природным ресурсом, первичным фактором производства, рождаемая ею сельскохозяйственная продукция всегда была материальной основой жизни. Значение земли заключается в единстве ее свойств: как основы жизни и деятельности человека; как природного ресурса и пространственно-операционного базиса, используемого в качестве главного средства производства в сельском и лесном хозяйстве; как основы хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации и одновременно как недвижимого имущества.

Земельные ресурсы обладают следующими особенностями: земля не перемещается, не заменима, земля – это территориально ограниченный ресурс с лимитированными возможностями, то есть она не может быть увеличена или вновь создана. Можно говорить лишь о расширении возделываемых земельных площадей путем освоения еще неиспользованных земель.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к землям сельскохозяйственного назначения относятся земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства и предназначенные для этих целей. Земли данной категории, выступающие как основное средство производства продуктов питания, кормов для скота, сырья, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение количества, предотвращение негативных воздействий на них и повышение плодородия почв.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным предприятиям, организациям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота.

Согласно перечню объектов оценки, общая площадь земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений) на территории Новосибирской области составляет 11,926 тыс.га.

Рынок земли в России и в Новосибирской области стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 году. Одним из основных положений Земельного Кодекса является пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества в области.

Сегодня продажа земли сельскохозяйственного назначения интересует покупателей с трех позиций. Во-первых, покупку участков производят, чтобы впоследствии сменить их целевой статус и построить коттеджный поселок. Вторая ситуация, когда купля-продажа земли сельскохозяйственного назначения нужна для строительства производственного объекта. И третий вариант – земли сельскохозяйственного назначения купить желают непосредственно для того, чтобы заниматься сельским хозяйством.

Рынок сельхозземель можно условно разделить на несколько сегментов: паевые; в муниципальной или государственной собственности; в частной собственности; долгосрочная аренда участков, находящихся в частной, муниципальной или госсобственности; корпоративные права на сельхозкомпаниях с землей в собственности и с правом долгосрочной аренды «паевой» и/или муниципальной и/или государственной земли. Сейчас желающие купить землю могут выбрать актив почти из всех перечисленных сегментов. Говорить о возможности быстро найти желаемый участок пока не приходится, но можно констатировать, что рынок сельхозземель состоялся и развивается несмотря на многочисленные барьеры.

Функционирование рынка земли идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.

2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

Для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения Оценщиками был исследован рынок предложений, продаж и аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в Новосибирской области за 2014-2017 годы.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки земельного участка 54:20:030701:1712 на заданную дату оценки выполнен по модели, опубликованной [23] и примененной в ряде субъектов России для расчета кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

Продуктивность земельного участка рассчитывается по модели продуктивности агро ландшафтов Земного шара [17, 23], приложения 12.3, 12.4, 12.5.

По запросу Исполнителя (приложение 12.1) ФГБУ «Западно-Сибирское УГМС» предоставило информацию по 38 метеостанциям Новосибирской области (приложение 12.2) с указанием: номера АМС; точных координат (широта, долгота); абсолютной высоты АМС. Оцениваемый земельный участок привязывается к ближайшим АМС, с учетом абсолютной высоты, его координат по публичной карте Росреестра, угла уклона и экспозиции (южный, северный и т.д.) по формулам методических рекомендаций Власова А.Д. [23] рассчитывается по физическим, инструментально измеряемым показателям теплообеспеченность земельного участка до десятой доли градуса Цельсия.

Электронная карта почв Новосибирской области в свободном доступе на сайте Росреестра (например, приложение 12.6) показывает почвенные разновидности с точностью до 10 метров. Почвенные разновидности (2200 штук [23, 28, 29] учитывают десятки физико-химических, биологических, геологических характеристик и достаточно точно отражают влагообеспеченность агроландшафтов ([17, 23], приложение 12.5). По данным метеостанций и почвенной шкале, по формуле (2) потенциальная продуктивность земельного участка вычисляется с точностью до 10 кг с гектара. Как показывает приложение 13.2 по объектам аналогам 16.1-16.51, рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственных угодий по формуле (5), таблица 6.1.2, рассчитывается с достоверностью не ниже 98,1%.

По запросу Исполнителя Департамент имущественных и земельных отношений Новосибирской области предоставил 4054 извещения о продаже земельных участков. Из них две третьих доли извещений земельных участков, числящихся в кадастровом учете в категории сельскохозяйственных угодий, однако по факту предлагаемых к продаже в качестве ИЖС, дачных участков, под промышленное производство и особо охраняемые объекты, с площадью менее 15 соток и ценой более 50 тысяч рублей за гектар.

Количество извещений собственно земельных участков для выращивания зерновых, кормовых и скота за 2014 год составило 438 штук. Диапазон цен предложений составил от 60 руб/га до 38040 руб/га. Средняя цена предложения земельного участка составила 4024 руб/га, приложение 11.3. Динамика цен предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения Новосибирской области представлена в приложении 11.4, которая показывает крайнюю неустойчивость цен на земельные участки.

Сравнение рыночной стоимости земельных участков и их кадастровой стоимости (приложение 11.3, графы 6, 7, 8) показывает, что в целом по Новосибирской области кадастровая оценка завышена 3,7 раза, в Ордынском районе в 6 раз. При этом нужно иметь в виду, что кадастровая оценка земельных участков сельскохозяйственных угодий слабо дифференцирована в зависимости от удаления от города Новосибирска и районного центра.

Например, в Новосибирском районе и районах, прилегающих к городу Новосибирску в радиусе 50-60 км (Мошковский, Искитимский, Коченевский), завышение кадастровой стоимости земельных участков составляет всего 1,5-3 раза. А в удаленных районах (например, Венгеровский, Карасукский, Татарский) завышение кадастровой стоимости составляет 10-40 раз.

Состояние рынка земельных участков оценщик обсуждал 17 ноября 2017 года на совещании представителей Ассоциации Крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов Новосибирской области (АККОН). Наибольшая неопределенность в хозяйствах удаленных районах. Например, в Венгеровском районе (удаление 458 км от г. Новосибирска) рынка купли-продажи земельных участков сельскохозяйственных угодий практически не существует. Большая часть долей не выделена в натуре и передана без выдела в натуре в аренду хозяйству «Венгеровское». Арендная плата за пользование доли в 20 га составляет всего 6 центнеров зерна. Часть собственников не оформленных долей даже не пытается сдать в аренду или продать свои доли.

В Татарском районе (приложение 16.38) кадастровая стоимость земельного участка превышает рыночную в 34 раза (339778/10000).

В Карасукском районе, крайне засушливый климат, засоленные почвы. Рыночная стоимость не оформленных лучших долей по почвам, местоположению составляет 10000 рублей (23,4 га) или 400-600 руб/га. Затраты фермера на выкуп и оформление, например 5 долей (120 га), составляют

110-120 тысяч руб или около 1000 руб/га. Кадастровая стоимость земельного участка сельскохозяйственных угодий Карасукского района в среднем составляет 13800 руб/га, что в 14 раз превышает рыночную стоимость.

Утвержденная методика расчета кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий [26] призвана упорядочить методическую и экономическую деятельность государства и бизнеса, а в действительности оказалось, что указанная методика является:

- *максимально сложной* с точки зрения реализации методических, информационных и программных средств, что позволяет: во-первых, резко ограничить круг возможных организаций исполнителей государственного заказа, убрать массу мелких конкурентов; во вторых, получить максимально возможную сумму бюджетных средств для реализации работ по этой необоснованно максимально сложной технологии. Подчеркивая величие, важность и сложность указанной выше методики, разработчик утверждал, что для полноценной ее реализации необходимо не менее 100 млн рублей на субъект России, тогда как по технологии ООО СНЦ «Экопрогноз» [23, 24, 31] для этого требуется не более 500 тысяч рублей на субъект. Оказалось, что затраты бюджета на расчет экономических нормативов по этой методике могут превысить доходы бюджета от применения нормативов. Другими словами, собранный земельный налог может не покрыть затрат на расчет кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий;

- *недостовой* по результатам реализации. Общеизвестная теорема решения системы линейных уравнений утверждает: система имеет единственное решение, если количество неизвестных не превышает количество уравнений. В указанной методике заложен доходный подход и огромная система априори задаваемых параметров, не имеющих однозначного значения или неизвестных в решаемой системе уравнений. В результате мы имеем, по утвержденной методике [26], как минимум, три неизвестных (затраты, выручка, коэффициент капитализации) в одном уравнении расчета рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственных угодий. Такое уравнение, как минимум с тремя неизвестными, не имеет однозначного решения. Результат определяет, на свое усмотрение, исполнитель работ. В методике нарушен (не исполнен) главный принцип оценки объекта недвижимости – требование однозначности решения и запрет введения пользователей отчета в заблуждение (ФСОЗ, пункт 5);

- *крайне опасной и вредной* с точки зрения морально-этических устоев общества, государства. Оценщики, исполнители работ, не хотят отказаться от заказанной услуги и своего дохода. В отчете оценщик утверждает заведомо ему известную ложь, что Отчет по утвержденной методике [26] дает однозначное решение в полном соответствии с действующим законодательством, ФСОЗ пункт 5 (содержание отчета об оценке ... не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов). Эксперты не хотят отказаться от заказанной услуги, своего дохода и утверждают заведомо им известную ложь, что Отчет дает однозначное решение в полном соответствии с действующим законодательством, ФСОЗ пункт 5. Правительство субъекта России, введенное в заблуждение ложным отчетом, утверждает результаты оценки, которые становятся законом, обязательным к исполнению людьми и организациями этого субъекта. Реализация указанной методики по субъектам России в неоднократном исполнении, как «эпидемия гриппа», наносит большой экономический и моральный ущерб обществу.

Государство было вынуждено пойти на крайние меры, ограничило функции СРО и передало кадастровую оценку объектов недвижимости государственным оценщикам. Однако указанная проблема сохраняет актуальность, поскольку Методика [26] не отменена, имеет силу закона и уже государственные оценщики обязаны ее применять. Аналогичная, хотя и не такая острая, проблема существует и с методиками кадастровой оценки других категорий земель.

Анализ рынка предложений земельных участков сельскохозяйственных угодий Новосибирской области выявил влияние ценообразующих факторов, таблица 6.1.2. Наибольшее влияние оказывают ценообразующие факторы местоположения земельного участка и, в частности, наибольшее – удаление от города Новосибирска. На втором месте влияния на цену оказался ценообразующий фактор продуктивности сельскохозяйственных угодий, почвенная разновидность.

Ордынский район располагает почвами с высокой продуктивностью от лучших (черноземы выщелоченные среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые) до средней продуктивности (серые лесные оподзоленные среднемощные среднесуглинистые). И лишь небольшая доля крайне низко продуктивных почв (лугово-болотные перегнойные).

В Ордынском районе, в зависимости от местоположения и продуктивности, качества земельных участков, цены предложения составили от 760 руб/га до 19535 руб/га при средней цене предложения 4965 руб/га. Местоположение оцениваемого земельного участка является хорошим и, для почв окружающих земель (черноземы выщелоченные среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые), его цена предложения по расчетной модели, с вероятностью 98,1% (приложение 13.2), оказалась бы на уровне верхней границы составила бы 4274 руб/га. Однако, по представленным Заказчиком материалам почвенного обследования (приложения 9.2 – 9.5), почвы оцениваемого земельного участка оказались наихудшими (лугово-болотные перегнойные, с высоким уровнем грунтовых вод) и цена предложения оцениваемого земельного участка по расчетной статистической модели составила 3760 руб/га – ниже среднего значения по району (4965 руб/га).

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Описание документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики земельного участка объекта оценки.

Правоудостоверяющие документы на оцениваемый земельный, сведения об обременениях и ограничениях права:

1) Выписка ЕГРН №99/2017/18689492 от 30.05.2017г, приложение 8.1, на земельный участок площадью 209802 кв.м (на объект оценки). Данные о собственнике объекта оценки отсутствуют.

2) Договор №8 аренды земельного участка 54:20:030701:1712 от 01.02.2013 года, заключенного Администрацией Ордынского района Новосибирской области с ООО фирма «Краснообск» (запись регистрации в ЕГРП от 12.03.2013 года №54-54-20/001/2013-756) со сроком аренды с 12.02.2013 года по 12.02.2018 год. Строения на земельном участке отсутствуют.

3) Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 11.04.2017 года (приложение 8.2).

5.2. Копии документов, устанавливающих физические, технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:

1) Выписка ЕГРН №99/2017/18689492 от 30.05.2017г. Площадь земельного участка 209802 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. расположен на расстоянии 1,4 км от автомобильной трассы Новосибирск – Ордынск, с разнообразным составом почв (приложения 9.1 – 9.6). Участок расположен в местности с высоким уровнем грунтовых вод, с предрасположенностью к заболачиванию. Участок пригоден для выращивания кормовых культур, заготовки сена, сенажа, выпаса скота, используется для производства продукции сельскохозяйственного производства. Кадастровая стоимость земельного участка 54:20:030701:1712 составляет 518210,94 рублей.

2) Справка об отсутствии сведений о водных объектах в государственном водном реестре (ГВР) №09-32/0358 от 01.04.2016г (приложение 9.1).

3) Заключение кадастрового инженера от 01.11.2017 года (приложение 9.2) об экспликации почв, схемы расположения земельного участка и его почвенных разновидностей с площадями и таблицей почвенных разновидностей (приложения 9.3-9.5).

5.3. Описание месторасположения и оценка общего местоположения объекта оценки.

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Общие сведения об объекте оценки		
Объект оценки	<i>Земельный участок</i>	Выписка ЕГРН №99/2017/18689492 от 30.05.2017г
Категория земель	<i>Земли сельскохозяйственного назначения</i>	
Разрешенное использование (назначение)	<i>Для сельскохозяйственного использования</i>	
Текущее использование (фактическое использование)	<i>Для сельскохозяйственного использования</i>	
Соответствует разрешенному использованию	Данные визуального осмотра	
Физические свойства объекта оценки		
Площадь, кв.м	209802	Выписка ЕГРН №99/2017/18689492 от 30.05.2017г
Рельеф	ровный	Данные визуального осмотра
Форма	Неправильный многоугольник	Выписка ЕГРН №99/2017/18689492 от 30.05.2017г
Характеристики локального местоположения		
Местоположение	Новосибирская область, Ордынский район, с/с МО Новошарапский	Выписка ЕГРН №99/2017/18689492 от 30.05.2017г
Расположение относительно автотранспортных магистралей	Вдоль автотрассы г. Новосибирск – р.п Ордынское. На расстоянии 96 км от города Новосибирск	Публичная карта Росреестра. Карта 2ГИС
Виды транспортной доступности	Автомобильный транспорт	Карта 2ГИС

В случае наличия ограничений, обременений (залоговых обязательств, аренды, ареста и т.д.), учитывая задачу оценки, земельный участок оценивается только на праве собственности – п.3 ФСО 4: «Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости». При наличии права ограниченного пользования чужим участком в виде сервитута данное ограничение права учитывается при расчете рыночной стоимости, так как является одним из ценообразующих факторов.

Вывод: Земельный участок оценивается на праве собственности, для цели оценки ограничения и обременения и права не зарегистрированы.

6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход, при наличии достаточной рыночной информации, является наиболее адекватным для целей настоящего отчета и поэтому он применен.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др.);
- количественные методы (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок (сравнения продаж) и другие методы.

В данном отчете применялся метод количественных корректировок (сравнения продаж), поскольку на рынке имеется достаточное количество достоверной информации о продаже объектов-аналогов. Метод количественных корректировок (сравнения продаж) позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Расчет рыночной стоимости методом количественных корректировок (сравнения продаж) производится в следующей последовательности:

- изучение рынка цен сделок (за неимением таковых, цен предложений о продаже) тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту (объекту-аналогу) о цене продажи и запрашиваемой цене, физических характеристиках, местоположении и других ценообразующих факторах;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, и др. ценообразующим факторам;
- выбор единицы - 1 кв. м;
- произвести корректировку на торг, который будет иметь место при совершении сделки купли-продажи участвующих в расчетах объектов-аналогов;
- корректировка цен продажи или запрашиваемой цены по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом по ценообразующим факторам в соответствии с величинами корректировок;
- скорректировав стоимость 1 кв. м по всех объектов-аналогов в соответствии с их различиями по ценообразующим факторам с объектом оценки, получаем рыночную стоимость 1 кв. м каждого объекта-аналога.
- рассчитывается общая валовая коррекция каждого объекта-аналога (суммируются модули всех корректировок в отдельности по каждому объекту-аналогу);
- рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога).
- выводы по результатам расчета.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

5) расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор единицы сравнения.

Для настоящих расчётов единицей сравнения принят 1 га земельного участка. Во-первых, данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости; во-вторых, цены предложения коммерческой недвижимости, принятых в качестве объектов-аналогов, приводятся в рублях за 1 га.

Элементы сравнения и определение корректировок.

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

С учетом особенности рынка земельных участков сельскохозяйственных угодий (приложение 16) с целью снижения накопления ошибки корректировки цен предложения, все расчеты проводились в ценах предложений, с минимальными корректировками. Скидка на торг (приложение 15.1) применена в финальной части расчета, таблица 6.1.5, строка 9. Также оценщик отказался от корректировок на условия финансирования, условия продажи. Не вводилась корректировка на дату предложения. Все аналоги взяты за 2014 год, близкие к дате оценки (приложение 14.2). Индексы цен на недвижимость Новосибирской области в течении 2014 года изменялись от 95,9% до 104,3%. Плюс ошибка округления цены предложения земельного участка продавцом может достигать 5%. В итоге, ошибка корректировки на дату оценки может значительно превысить долю влияния этого фактора. Оценщик отказался от корректировки на фактор размера земельного участка, который сильно коррелирует с факторами контурности земельного участка, местоположением и почвенным плодородием. В сельском хозяйстве ценятся именно большие массивы, удобные для обработки. Из большого массива в 500 га можно купить любой небольшой земельный участок, например, 10 га. Однако цена земельного участка в 10 га будет зависеть не столько от размера, сколько от его местоположения, конфигурации и почвенной разновидности. Не существует методики корректировки цены на фактор размера для многоконтурного земельного участка. Ошибка корректировки цены земельного участка на фактор размера может превысить долю влияния этого фактора.

Список объектов-аналогов единых объектов недвижимости для сравнительного подхода приведен в приложении 16. Подробное описание объектов-аналогов, сканы предложений – в приложениях 16.1 – 16.51.

Значимый результат для экономических расчетов получен Новосибирским институтом «Запсибгипрозем» на основе многолетних исследований почв Новосибирской области по методике Росземкадастра [22, 28] разработана шкала почвенных разновидностей, с показателями потенци-

ала их продуктивности [23, 28]. Именно на базе физико-химических характеристик почв [29] привязанных, на основе опытных, эмпирических данных, к показателям потенциала продуктивности почвенных разновидностей [28], разработана шкала почвенных разновидностей для расчета экономических показателей рационального использования сельскохозяйственных угодий [16, 17, 23, 28].

Методом геокосмических аналогий Понько В.А. [16, 17, 23] разработана и применена на практике в ряде субъектов РФ, в результате выполнения государственных контрактов, технология расчета экономических нормативов рационального использования природных ресурсов и объектов недвижимости [31]. Указанные научные разработки являются методической основой разработки программ и экономических нормативов рационального использования агроклиматических ресурсов [16, 24].

Согласно методу геокосмических аналогий Понько В.А. [16, 17] универсальной шкалой измерения природных и социально-экономических процессов является функция экспоненты:

$$y = e^x = (e^x)' = (e^x)^{(n)} \quad (1)$$

Где: y – зависимая переменная; x – вектор независимых переменных. Значение функции y для любого значения x равно значению ее производной любой степени n для любого значения x универсальной шкалы измерения (1).

Замечательное свойство универсальной шкалы измерения социально-экономических процессов – экспоненты (1), показывает, что скорость изменения скорости остается постоянной на всем диапазоне значений независимой переменной – x . Это позволяет рассчитать обратную функцию, у которой коэффициенты влияния вектора независимых факторов на всем диапазоне остаются постоянными для зависимой переменной. Уравнение $\ln(1)=0$ позволяет нормировать в единой шкале измерения качественные и количественные ценообразующие факторы в расчетных моделях (4). Найдено и реализовано фундаментальное решение построения расчетной статистической модели, с практически не ограниченным числом ценообразующих факторов в многомерном пространстве рынка недвижимости (являющимся крайне противоречивым, разорванным, с ограниченным количеством сделок), не противоречащее действующему законодательству [2].

Исходная аксиома метода геокосмических аналогий [16] (http://www.cal.su/show_art.php?id=14), принимаемая без доказательства, утверждает «пространство непрерывно и замкнуто». Следствием принятой аксиомы являются ряд теорем и формула потенциала некоторой точки астрогоофизического пространства (2).

Ключевые элементы теории измерения астрогоофизического пространства:

- универсальная шкала измерения потенциала пространства (1);
- числа Фибоначчи – точки перехода качества в количество по универсальной шкале измерения потенциала пространства;
- золотое сечение - позволяют построить не противоречивую технологию расчета экономических нормативов рационального использования ограниченного природного ресурса. Практика использования в некотором интервале указанных элементов является критерием истинности принятой аксиомы [31].

Формула потенциала в некоторой точке пространства является универсальной моделью расчета агроклиматического потенциала в любой точке Земного шара, на любой момент времени [17], формула (2):

$$V(K_t, K_y) = K_t * (e^{K_0 * \pi * K_y} - 1) \quad (2),$$

Где: $V(K_t, K_y)$ – агроклиматический потенциал земельного участка, радиан²;

K_t – коэффициент тепло обеспеченности, равный частному от деления средней многолетней суммы температур выше нуля на 10946 для данной точки;

K_y – коэффициент увлажнения в данном земельном участке;

$K_0 = 1.054$ – константа;

$\pi = 3.14$ – константа;

e – функция экспоненты, универсальная шкала измерения социально-экономических объектов

(1);

Агроклиматический потенциал земельного участка, рассчитанный по модели (2), используется в общей формуле расчета рыночной (кадастровой) стоимости земельного участка в зависимости от состава ценообразующих факторов [24, 31]:

$$C_i^{nei} = \max_{v \in V} \{F^v(x_{1i}, x_{2i}, x_{3i}, \dots, x_{ni})\} \quad (3)$$

C_i^{nei} – рыночная стоимость земельного i -участка по наилучшему экономическому использованию (nei);

v – вид разрешенного использования из V – множества возможных видов разрешенного использования;

F^v – функция расчета рыночной стоимости земельного участка для данного v -вида разрешенного использования от значений ценообразующих факторов $x_{1i}, x_{2i}, x_{3i}, \dots, x_{ni}$ земельного i -участка.

Расчетная статистическая модель определения рыночной стоимости земельных участков по видам разрешенного использования на определенную дату оценки имеет вид:

$$C_i^v = K_n * K_{и} * K_{снп} * K_{ври} * e^{(a_0 + a(k_1)_1 * Ln(x_{1i}+1) + a(k_2)_2 * Ln(x_{2i}+1) + a(k_3)_3 * Ln(x_{3i}+1) + \dots + a(k_n)_n * Ln(x_{ni}+1))} \quad (4)$$

Где:

C_i^v – рыночная стоимость i -земельного участка v -вида разрешенного использования;

K_n – коэффициент неучтенных ценообразующих факторов земельного участка для данной территории;

$K_{и}$ – коэффициент инвестиционных земельных участков, учитывающий для инвестиционных земельных участков повышенные риски инвестиции средств в сравнении с освоенными земельными участками, где уже готовые объекты недвижимости с действующим бизнесом, приносящим текущий чистый доход;

$K_{снп}$ – коэффициент населенного пункта;

$K_{ври}$ – коэффициент другого вида разрешенного использования земельного участка, оцениваемому по данному виду разрешенного использования;

e – функция экспоненты; Ln – функция натурального логарифма;

$1, 2, 3, \dots, n$ – номера ценообразующих факторов оценки рыночной стоимости i -земельного участка для данного вида разрешенного использования;

$a(k_j)_j$ – коэффициент регрессии расчетной статистической модели (3.4.2.2.1.2) j -фактора для данного вида разрешенного использования земельного участка, в зависимости от доли влияния фактора (k_j) в системе ценообразующих факторов;

a_0 – свободный член уравнения регрессии оценки рыночной стоимости земельных участков данного вида разрешенного использования;

$a(k_1)_1; a(k_2)_2; a(k_3)_3; a(k_n)_n$ – коэффициенты регрессии ценообразующих факторов ($1, 2, 3, \dots, n$) расчетной статистической модели, соответствующие коэффициентам влияния ценообразующих факторов по анкете экспертов ($k_1; k_2; k_3; \dots, k_n$);

$k_1; k_2; k_3; \dots, k_n$ – коэффициенты влияния ценообразующих факторов ($1, 2, 3, \dots, n$) на рыночную стоимость земельного участка для данного вида разрешенного использования;

$x_1; x_2; x_3; \dots, x_n$ – независимые переменные значений ценообразующих факторов ($1, 2, 3, \dots, n$) земельных участков данного вида разрешенного использования;

$$x_j = x_{номj} / x_{средj},$$

где: $x_{номj}$ – номинальное значение оценочного j -фактора;

$x_{средj}$ – среднее значение оценочного j -фактора.

Для расчета экономических показателей земельных участков сельскохозяйственных угодий необходимы в государственном кадастровом учете показатели:

- 1 Кадастровый номер
- 2 Площадь, кв.м
- 3 Вид разрешенного использования
- 4 Вид фактического использования

- 5 Кадастровая стоимость, рублей
 6 Удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м
 7 Плата за землю (налог, арендная плата, руб/кв.м)
 8 Список почвенных участков:
 Почвенная разновидность;
 Площадь почвенной разновидности.
 9 Номер ближайшей метеорологической станции; наименование; координаты; абсолютная высота метеорологической станции в метрах; средняя многолетняя сумма положительных температур; средняя многолетняя сумма годовых осадков.
 10 Абсолютный уровень земельного участка, м
 11 Экспозиция, градус уклона
 12 Координаты земельного участка: широта, долгота
 13 Длина, ширина, процент изрезанности земельного участка
 14 Расстояние до ближайшего населенного пункта, м
 15 Удаление от дороги с твердым покрытием, км
 16 Сервитут, обременение
 17 История сделок с объектом недвижимости: дата, сумма сделки
 18 Численность населения муниципального района, человек
 Расчетная модель рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения (4) конкретизируется в модели (5), таблица 6.1.1.

Таблица 6.1.1

Влияние оценочных факторов первой групп земельных участков на их рыночную стоимость

№ пп	Оценочные факторы	Коэффициенты регрессии Обозначение в модели (5) (ai)	Переменные. Обозначение оценочных факторов (5) (Xi)	Обозначение средних величин (5) (Xi)
1	2	3	4	5
1	Продуктивность земельного участка, ц/га	a1	X1i	c1
2	Численность населения административного района, человек	a2	X2r	c2
3	Расстояние до г. Новосибирска от административного центра района, км	a3	X3r	c3
4	Расстояние до земельного участка от транспортной магистрали, км	a4	X4i	c4
5	Расстояние до земельного участка от ближайшего населенного пункта, км	a5	X5i	c5
6	Свободный член уравнения (константа)	a0		

$$C_{ri} = \exp(a_0 + a_1 * \ln(X_{1i}/c_1 + 1) + a_2 * \ln(X_{2r}/c_2 + 1) + a_3 * \ln(X_{3r}/c_3 + 1) + a_4 * \ln(X_{4i}/c_4 + 1) + a_5 * \ln(X_{5i}/c_5 + 1)), \quad (5)$$

Где: C_{ri} – удельная рыночная стоимость i -го земельного участка в r -районе, руб/кв.м;

\exp – функция экспоненты, \ln – функция натурального логарифма;

X_{1i} – агроклиматический потенциал i -го земельного участка, радиан²;

X_{2r} - численность населения в r -административном районе, человек;

X_{3r} - расстояние до г. Новосибирска от r -административного центра района, км;

X_{4i} - расстояние от i -го земельного участка до ближайшей транспортной магистрали, км;

X_{5i} - расстояние от i -го земельного участка от ближайшего населенного пункта, км;

$c_1 = 2,3077$ - средний агроклиматический потенциал земельных участков, радиан²;

$c_2 = 32371$ – средняя численность населения в районах Новосибирской области, человек;

$c_3 = 275$ – среднее расстояние до г. Новосибирска от административного центра района, км;

$c_4 = 5$ – среднее расстояние от земельного участка до ближайшей магистрали транспортом, км;

$c_5 = 2,5$ – среднее расстояние от земельного участка до ближайшего поселения, км.

По рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения (приложение 13.1) и значений ценообразующих факторов статистической модели (таблица 6.1.1, приложение 13.2) рассчитаны их коэффициенты регрессии (таблица 6.1.2, графа 4) и коэффициенты влияния (таблица 6.1.2, графа 3). Статистические показатели верификации расчетной модели (5) таблицы 6.1.2, графа 4, представлены в приложении 13.2.

Коэффициент корреляции рыночной цены предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения и расчетной цены по статистической модели (приложение 13.2, графа 10) составил 98,1% при критическом значении этого показателя не менее 60%

Коэффициент Стьюдента составил 0,631 единиц при критическом значении этого показателя не более 1,96.

Коэффициент Фишера составил 0,280 единиц при критическом значении этого показателя не более 1,60.

Другими словами, с вероятностью не менее 98,1 расчетное значение рыночной стоимости земельного участка по модели (5) таблицы 6.1.2 соответствует генеральной совокупности рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Новосибирской области на 01.01.2015 года

Таблица 6.1.2

Показатели статистической модели расчета рыночной стоимости земельных участков под пашней и сенокосами

№ пп	Оценочные факторы	Коэффициенты влияния, табл. 6.1.1, графа 3, %	Коэффициенты регрессии. Расчет по графе 3, таблицы 6.1.1 (a_i)	Среднее значение фактора для расчетной модели, табл. 6.1.1, графа 5 (c_i)
1	2	3	4	5
1.1	Продуктивность земельного участка, ц/га	31,9	0,554273	15
1.2	Агроклиматический потенциал, радиан ²	31,9	0,554273	2,3077
2	Численность населения административного района, человек	10,5	0,16033	32371
3	Расстояние до г. Новосибирска от административного центра района, км	35,5	-0,438179	275
4	Расстояние до земельного участка от транспортной магистрали, км	4,8	-0,067639	5
5	Расстояние до земельного участка от ближайшего населенного пункта, км	12,4	-0,168648	2,5
6	Свободный член уравнения (константа)		7,8752	

В таблице 6.1.3, графа 3 представлены показатели оцениваемого земельного участка целом. В графе 4 таблицы 6.1.3 представлены коэффициенты регрессии ценообразующих факторов расчетной статистической модели. В графе 5 таблицы 6.1.3 показаны средние значения ценообразующих факторов в Новосибирской области.

Показатели земельного участка 54:20:030701:1712 на 01.01.2015г

№ пп	Показатели	Значение ценообразующих факторов объекта оценки	Коэффициенты регрессии. Расчет по графе 3, таблицы 6.1.1	Среднее значение фактора для расчетной модели, табл. 6.1.1, графа 5
1	2	3	4	5
1	Численность населения административного района, человек	35732	0,16033	32371
2	Расстояние до г. Новосибирска от административного центра района, км	106	-0,438179	275
3	Расстояние до земельного участка от транспортной магистрали, км	1,4	-0,067639	5
4	Расстояние до земельного участка от ближайшего населенного пункта, км	4,5	-0,168648	2,5
5	Свободный член уравнения (константа)		7,8752	
6	Агроклиматический потенциал, радиан ² (2)		0,554273	2,3077
7	Продуктивность земельного участка, ц/га		0,554273	15
8	Теплообеспеченность, градус С	2439		

Таблица 6.1.4

Показатели почвенных разновидностей земельного участка 54:20:030701:1712

№ пп	Почвенная разновидность	Площадь, кв.м, прил. 9.5	Коэффициент увлажнения [23, прил. 1]	Теплообеспеченность, градус С [17], приложение 12.4	Коэффициент теплообеспеченности	АКП, радиан ² (2)
1	2	3	4	5	6	7
1	Лугово-болотные перегнойные без мех. состава	89962	0,450	2439	0,2228	0,7652
2	Луговые среднетощие малогумусные, легкосуглинистые	1106	0,744	2439	0,2228	2,3913
3	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	84032	1,000	2439	0,2228	5,8765
4	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	3704	1,000	2439	0,2228	5,8765
5	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	26180	1,000	2439	0,2228	5,8765
6	Лугово-болотные перегнойные без мех. состава	4818	0,450	2439	0,2228	0,7652
7	Итого	209802	0,750	2439	0,2228	4,269

В таблице 6.1.4 представлены показатели почвенных участков земельного участка 54:20:030701:1712. В графе 3 указаны площади почвенных участков (приложения 9.1 – 9.6). В

графе 4 указан коэффициент увлажнения почвенной разновидности по шкале почв [23, приложение 1]. В графе 7 представлен агроклиматический потенциал почвенной разновидности по формуле (2). Например, в строке 1 агроклиматический потенциал лугово-болотной перегнойной без мех. состава почвенной разновидности составил:

$$0,7652 = (2439/10946) * (e^{(1.054 * 3.14 * 0.450)} - 1) \text{ радиан}^2.$$

Рыночная стоимость земельного участка 54:20:030701:1712, объекта оценки, на 01.01.2015 года рассчитана по статистической модели (5), таблица 6.1.5.

В расчете графы 5 таблицы 6.1.5 показатели местоположения оцениваемого земельного участка 54:20:030701:1712 взяты из графы 3 таблицы 6.1.3, а значение агроклиматического потенциала почвенной разновидности почвенного участка использованы данные графы 7 таблицы 6.1.4.

Например, по расчетной статистической модели (5), таблица 6.1.3, рыночная стоимость предложения почвенного участка лугово-болотной перегнойной без мех. состава почвенной разновидности (таблица 6.1.5, строка 1, графа 5) составила:

$$3170 = e^{(7,8752 + 0,554273 * \ln(0.7652/2.3077 + 1)) + 0.16033 * \ln(35752/32371 + 1) - 0.438179 * \ln(106/275 + 1) - 0.067639 * \ln(1.4/5 + 1) - 0.168648 * \ln(4.5/2.5 + 1)} \text{ руб/га.}$$

Аналогично, рассчитана стоимость предложения почвенных участков в строках 2-6, графы 5 таблицы 6.1.5.

Таблица 6.1.5

Расчет рыночной стоимости земельного участка 54:20:030701:1712 на 01.01.2015г

№ пп	Почвенная разновидность	Площадь, кв.м	Цена предложения для доминирующей почвы, руб/га	Цена предложения для фактических почв, руб/га
1	2	3	4	5
1	Лугово-болотные перегнойные без мех. состава	89962	4274	3170
2	Луговые среднemocные малогумусные, легкосуглинистые	1106	4274	3151
3	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	84032	4274	4285
4	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	3704	4274	4285
5	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	26180	4274	4285
6	Лугово-болотные перегнойные без мех. состава	4818	4274	2490
7	Итого	209802	4274	3760
8	Цена предложения земельного участка, руб		89669	78886
9	Цена продажи земельного участка, руб (скидка 15,1%, прил. 13.2)		77906	68537

В строке 7, в графе 5 таблицы 6.1.5 рассчитана стоимость предложения земельного участка в целом, полученная как средневзвешенная на площадях почвенных участков, которая составила 3760 руб/га, без НДС. Рыночная стоимость предложения земельного участка 54:20:030701:1712 на 01.01.2015г составила 78886 (209802*3760/10000) рублей.

Скидка в цене продажи к цене предложения составляет 15,1%, приложение 15.1. Рыночная стоимость земельного участка 54:20:030701:1712 на 01.01.2015г составила 68537 рублей (78886/(1+15,1/100)).

Для сравнения в графе 4 таблицы 6.1.5 рассчитана рыночная стоимость примыкающих земельных участков с лучшими почвенными разновидностями - черноземы выщелоченные среднеспособные среднегумусные тяжелосуглинистые. Рыночная стоимость земельного участка с указанными почвами, по площади аналогичной оцениваемому составит 77906 рублей.

Вывод. По сравнительному подходу рыночная стоимость земельного участка 54:20:030701:1712 на 01.01.2015г составила 68537 рублей, без НДС.

6.2. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с п. 23 Главы VII ФСО № 7 «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

Формула расчета рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации (С):

$$C = \text{ЧОД} / R, \quad (6.2.1)$$

где ЧОД — чистый операционный доход от объекта недвижимости;

R — норма (коэффициент) капитализации.

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход определяется как разность действительного валового дохода от объекта недвижимости и расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов (операционных расходов):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (6.2.2)$$

где ДВД — действительный валовый доход,

ОР — операционные расходы.

Действительный валовый (эффективный) доход является результатом вычитания из потенциального валового дохода потерь доходов от недозагрузки площадей и недополучения платежей по аренде объекта недвижимости и суммирования к нему дополнительных доходов, извлекаемых от объекта помимо арендной платы за предоставленные в аренду площади.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Операционные расходы делятся на постоянные, переменные (эксплуатационные) и затраты на ремонт и реконструкцию. Постоянные расходы включают в себя налог на землю, налог на имущество, расходы на страхование и пр. Эксплуатационные расходы включают в себя коммунальные расходы, расходы на управление, расходы по обеспечению безопасности, резерв на восстановление и прочие расходы.

Выбор единицы сравнения для определения чистого операционного дохода и ставки капитализации.

После анализа рынка предложений объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения. Наиболее распространенной, общепринятой единицей сравнения для российских условий в настоящее время является ставка арендной платы за 1 га в год.

Объектом оценки является земельный участок сельскохозяйственного назначения, поэтому в качестве единицы сравнения может быть принят показатель – цена арендной платы руб/га в год, что обусловлено следующим:

- данная единица сравнения используется арендодателями и арендаторами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной арендной ставкой), что существенно ослабляет зависимость ее от количества ценообразующих факторов.

Описание и расчет корректировок рыночной стоимости арендной платы руб/га в год.

В соответствии с ФСО №7 (Раздел VII. «Подходы к оценке» п. 22е): «Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

В настоящем отчете метод капитализации земельной ренты не может быть применен, так как отсутствует достаточное количество достоверной информации об аренде земельных участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый.

Принимая во внимание отсутствие открытой и достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, связанные с объектом оценки расходы, а также на основании п. 21 ФСО-1, Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке объекта оценки.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вес значимости каждого из подходов оценен в таблице 7.1 по 6 факторам.

1) Достоверность информации присутствует:

- затратный подход в оценке земельного участка не применяется;
- в сравнительном подходе рынок достаточно активный, коэффициент корреляции рыночной цены предложения и расчетной по статистической модели (5) составил 98,1%;
- в доходном подходе достоверность информации равна нулю. Крайне длительный период производства продукции растениеводства в течении года. Неустойчивость погодных условий, экономических предпосылок сельскохозяйственного производства не позволяют получить однозначного решения показателей выручки, производственных затрат, ставки капитализации.

2) Полнота информации присутствует:

- в сравнительном подходе полнота информации в настоящее время составляет 100%.

- в доходном подходе полнота информации равна нулю, в силу указанной выше неопределенности экономических показателей объекта оценки.

3) Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца:

- сравнительный подход объективно, на 100% сближает позиции покупателя и продавца в установлении реальной рыночной цены товара на момент сделки и учитывает их намерения;

- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца в доходном подходе равна нулю.

4) Способность учитывать конъюнктуру рынка:

- в сравнительном подходе максимально адекватно учитывается конъюнктура рынка на 100%;

- доходный подход, при отсутствии перспектив развития бизнеса относительно объекта оценки, способен учитывать конъюнктуру рынка - ноль процентов.

5) Способность учитывать местоположение:

- для сравнительного подхода способность учитывать местоположение составляет 100%

- доходный подход, для оцениваемого объекта, учитывает фактор местоположения ноль процентов.

б) Допущения, принятые в расчетах:

- сравнительный подход оперирует рыночными данными спроса предложения, методически сфера допущений и предположений существенно ограничена. С позиции достоверности расчета результата, фактор допущений составляет 100%;

- в доходном подходе фактору допущений можно дать ноль процентов с позиции влияние его на достоверность результата расчетов.

Расчет весовых коэффициентов значимости подходов по факторам в таблице 7.1 показывает, что в условиях рынка объекта оценки:

вес достоверного затратного подхода составляет до 0%;

вес сравнительного подхода, как наиболее адекватного рынку, составляет 100%;

вес доходного подхода, как наиболее неопределенного, составил 0%.

Таблица 7.1.

Расчет весовых коэффициентов значимости подходов по факторам, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ пп	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итого
1	Достоверность информации	0	100	0	100
2	Полнота информации	0	100	0	100
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0	100
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
5	Способность учитывать местоположение	0	100	0	100
6	Допущения, принятые в расчетах	0	100	0	100
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	600	0	600
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,0	100	0,0	100

Таблица 7.2.

Согласование результатов оценки, руб

Показатель	Стоимость, руб.	Весовой Показатель %	Удельный вес
Затратный подход	0	0	0
Сравнительный подход	68537	100	68537
Доходный подход	0	0	0
Итоговая рыночная стоимость		100	68537

Закключение.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка выполнен с достоверностью не менее 98,1%. На основании предоставленной в отчете исходной информации и разработанной оценщиком технологии возможен расчет любого земельного участка сельскохозяйственного назначения Новосибирской области на любой момент времени.

Таким образом, на основании проведенного анализа (раздел 4) и выполненных расчетов рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения 54:20:030701:1712, общей площадью 209802 кв.м, расположенного по адресу: Новосибирская область, Ордынский район с/с МО Новошарапский, по состоянию на 01.01.2015г, без учета налога на добавленную стоимость (НДС) составила:

- по затратному подходу – не применялся;
- по сравнительному подходу 68537 рублей;
- по доходному подходу – не применялся;
- итоговая согласованная 68537 (Шестьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать семь) рублей.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508.
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" опубликован: 25.09.2014г. №611.
8. Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены министерством имущественных отношений РФ Распоряжением от 06.03.2002г №568-р).
9. www.ngs.ru База данных предложений НГС.
10. www.ereport.ru/reviews.php Обзор мировой экономики.
11. Стандарт 001. Общие положения. Утвержден решением Совета НП РАО Протокол от 06.10.2015 г.
12. Стандарт 002. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Утвержден решением Совета НП СРО "РАО ЮФО" Протокол от 06.10.2015 г.
13. Стандарт 003. Цель оценки и виды стоимости. Утвержден решением Совета НП РАО Протокол от 06.10.2015 г.
14. Стандарт 004. Требования к отчету об оценке. Утвержден решением Совета НП РАО Протокол от 06.10.2015 г.
15. Стандарт 006. Оценка недвижимости. Утвержден решением Совета НП РАО Протокол от 06.10.2015 г
16. Власов А.Д., Понько В.А. Измерение астрогеофизического пространства/Вопросы моделирования геокосмических связей //Труды научного центра "Экопрогноз". - вып. 1.- РАСХН Сиб. отд-ние: Новосибирск, 1996.- С. 29-38. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=14.

17. Понько В.А. Оценка и прогнозирование агроклиматических ресурсов/ СибНИИЗиХ, АНИИСХ, ИВЭП СО РАН, НИЦ «Экопрогноз-2».- Новосибирск, 2012. – 100 с. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=38.
18. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016.- Н-Новгород. Том 3. Земельные участки
19. Живаев М.В. Результаты экспертных оценок значимых параметров, используемых в оценочной деятельности (2 квартал 2015г). - Российский оценщик.- 2016.- №3.
20. Власов А.Д., Жарников В.Б. О рыночной (кадастровой) стоимости улучшений земельного участка. – Вестник СГУГИТ. – 2017. - Том 22. №3. – С. 147-160.
21. Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий на территории Республики Тыва. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=67.
22. Методические рекомендации по внутрихозяйственной оценке земель/Под редакцией В.А. Махт, В.А., Руди. – ОмскГипрозем, Омск. -1986. -40 с.
23. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий. – Агро-Сибирь: Краснообск, 2013. – 135 с. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=110.
24. Власов А.Д. Теоретические основы и социально-экономические предпосылки определения экономических нормативов рационального использования земельных ресурсов. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=92.
25. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Приказ МЭР РФ от 12.05.2017 № 226.
26. Приказ МЭРТ РФ № 445 от 20.09.2010г «Методические рекомендации по гос. кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».
27. Интерактивная карта почв России. – URL: http://soils.narod.ru/interactive/vect_soils.htm.
28. Отчет «Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Новосибирской области». – 2010 год.
29. Физико-химические свойства почв сельскохозяйственных угодий и баланс гумуса на пашне Российской Федерации. Сборник/Под ред. А.К. Крылатова. – М.:»Руслит», 1996. – 392 с.
30. Власов А.Д. Параметры мониторинга земельных участков сельскохозяйственных угодий России. – URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=52.
31. Власов А.Д. Доклад. Практика применения теории оценки недвижимости в России. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=103.
32. Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. – Новосибирск, 2015. -56 с./ <http://ru-srroo-9a2cc46a.storage-download.googleapis.com/iblock/2fb/spravochnik-o-korrektirovkakh.pdf>.
33. Миркин Б.Г. Проблемы группового выбора/ Под ред. А.В. Малишевского и А.А. Могилевского. - М.: Наука, 1974. - 256 с.
34. ОТЧЕТ №01-КО-15 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений), расположенных на территории Новосибирской области по состоянию на 01.01.2015 г» от 30.10.2015г. - https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Свидетельства о регистрации, постановке на налоговый учет ООО «Консалтинг и оценка»	49
Приложение 3. Диплом об образовании оценщика и свидетельство НП СО «РАО ЮФО» на Власова А.Д.	51
Приложение 4. Выписка из реестра НП СО «Сибирь» оценщика Алексеевой В.И.	53
Приложение 5. Выписка из реестра НП СО «РАО ЮФО» на Власова А.Д.	54
Приложение 6. Полис страхования оценочной деятельности Алексеевой В.И., Власова А.Д.	55
Приложение 7. Полис страхования оценочной деятельности ООО «Консалтинг и оценка»	56
Приложение 8.1. Выписка ЕГРН земельного участка 54:20:030701:1712	57
Приложение 8.2. Передача права аренды земельного участка 54:20:030701:1712	59
Приложение 9.1. Справка об отсутствии сведений о водных объектах в ГВР	60
Приложение 9.2. Почвенное обследование ЗУ 54:20:030701:1712 (Заключение кадастрового инженера)	61
Приложение 9.3. Схема почв ЗУ 54:20:030701:1712	62
Приложение 9.4. Почвенные разновидности ЗУ 54:20:030701:1712	63
Приложение 9.5. Экспликация почв ЗУ 54:20:030701:1712	63
Приложение 9.6. Фото почв ЗУ 54:20:030701:1712	64
Приложение 10.1. Местоположение земельного участка	67
Приложение 11.1. Запрос предложений по извещениям земельных участков сельскохозяйственных угодий Новосибирской области	69
Приложение 11.2. Рынок земельных ДИЗО Новосибирской области, ответ	70
Приложение 11.3. Рынок предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в 2014 году, руб/га (по приложению 1 к письму ДИЗО Новосибирской области)	71
Приложение 11.4. Рынок предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения. Среднее по годам, руб/га (по приложению 1 к письму ДИЗО Новосибирской области)	72
Приложение 12.1. Запрос информации по метеостанциям Новосибирской области	73
Приложение 12.2. Ответ ФГБУ «Западно-Сибирское УГМС»	74
Приложение 12.3. Агроклиматические ресурсы Новосибирской области [17, стр. 30]	75
Приложение 12.4. Агроклиматические ресурсы Новосибирской области [17, стр. 96]	76
Приложение 12.5. Модель продуктивности агроландшафтов Земного шара на примере Новосибирской области [17, стр. 18]	77
Приложение 12.6. Электронная карта почв Ордынского района (пример)	78
Приложение 13.1. Рынок объектов аналогов. Приложение к письму ДИЗО Новосибирской области №18276-04/31 от 22.11.2017г.	78
Приложение 13.2. Рынок объектов аналогов. Значение ценообразующих факторов	81
Приложение 14.1. Индексы СМР НСО по месяцам текущие	82
Приложение 14.2. Индексы СМР недвижимости Новосибирской области по месяцам накопленные. Расчет оценщика	83
Приложение 15.1. Скидка на торг [18, стр. 280].	83
Приложение 16. Описание объектов аналогов предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения Новосибирской области (кадастровый номер земельного участка; кадастровая стоимость, руб; площадь, кв.м; рыночная цена предложения, руб; руб/кв.м)	84
Приложение 16.1. Аналог 1	84
Приложение 16.2. Аналог 2	86
Приложение 16.3. Аналог 3	87
Приложение 16.4. Аналог 4	88
Приложение 16.5. Аналог 5	90
Приложение 16.6. Аналог 6	91
Приложение 16.7. Аналог 7	92
Приложение 16.8. Аналог 8	93
Приложение 16.9. Аналог 9	94
Приложение 16.10. Аналог 10	95
Приложение 16.11. Аналог 11	96
Приложение 16.12. Аналог 12	97
Приложение 16.13. Аналог 13	99
Приложение 16.14. Аналог 14	100
Приложение 16.15. Аналог 15	101
Приложение 16.16. Аналог 16	102
Приложение 16.17. Аналог 17	103
Приложение 16.18. Аналог 18	104
Приложение 16.19. Аналог 19	105
Приложение 16.20. Аналог 20	106
Приложение 16.21. Аналог 21	107
Приложение 16.22. Аналог 22	109

Приложение 16.23. Аналог 23	110
Приложение 16.24. Аналог 24	111
Приложение 16.25. Аналог 25	112
Приложение 16.26. Аналог 26	113
Приложение 16.27. Аналог 27	114
Приложение 16.28. Аналог 28	115
Приложение 16.30. Аналог 30	117
Приложение 16.31. Аналог 31	118
Приложение 16.32. Аналог 32	119
Приложение 16.33. Аналог 33	120
Приложение 16.34. Аналог 34	121
Приложение 16.35. Аналог 35	122
Приложение 16.36. Аналог 36	123
Приложение 16.37. Аналог 37	124
Приложение 16.38. Аналог 38	125
Приложение 16.39. Аналог 39	126
Приложение 16.40. Аналог 40	127
Приложение 16.41. Аналог 41	128
Приложение 16.42. Аналог 42	129
Приложение 16.43. Аналог 43	130
Приложение 16.44. Аналог 44	131
Приложение 16.45. Аналог 45	132
Приложение 16.46. Аналог 46	134
Приложение 16.47. Аналог 47	135
Приложение 16.48. Аналог 48	136
Приложение 16.49. Аналог 49	137
Приложение 16.50. Аналог 50	138
Приложение 16.51. Аналог 51	139

Приложение 1. Свидетельства о регистрации, постановке на налоговый учет ООО «Консалтинг и оценка».

Формы № П 5 1 1 0 0 1 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинг и оценка"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Консалтинг и оценка"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

01 апреля 2013 за постановку государственной регистрационной комиссией
(месяц) (год) (код)

1 1 3 1 5 4 7 6 0 5 9 3 2 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника
отдела подготовки документов
Межрайонной ИФНС России
№ 16 по Новосибирской
области
Е. Н. Котлярова
(подпись, ФИО)

серия 54 № 004815556

Формы № П 5 1 1 0 0 1 1
Код по ОКДП 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общества с ограниченной ответственностью "Консалтинг и оценка"
(полное фирменное наименование юридического лица)
в соответствии с учредительным документом)

О Г Р Н 1 1 3 1 5 4 7 6 0 5 9 3 2 2

01 апреля 2013
(число, месяц, год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы № 15 по Новосибирской области
(Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Новосибирской области (территориальное
участие, 5433 по Новосибирскому району) - 5433)

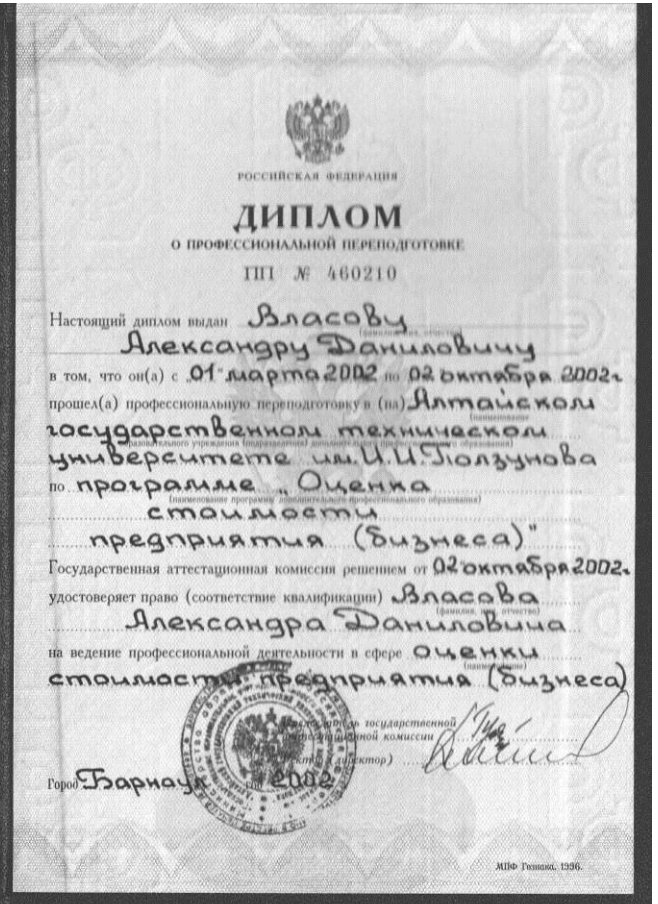
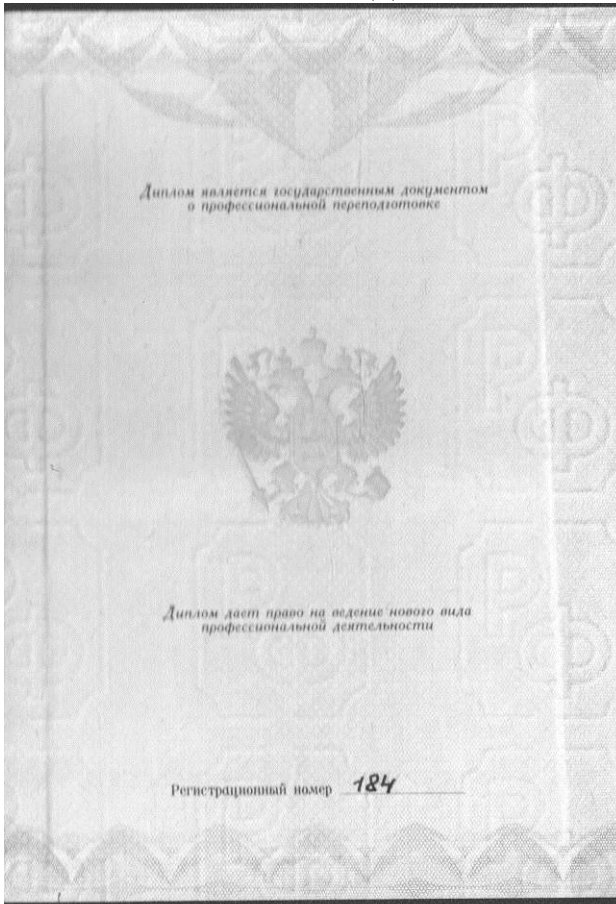
и ей присвоены ИНН/КПП
5 4 3 3 1 9 2 5 8 0 / 5 4 3 3 0 1 1 0 1 1

Заместитель начальника
отдела подготовки документов
Межрайонной ИФНС России
№ 16 по Новосибирской
области
Е. Н. Котлярова
(подпись, ФИО, инициалы)

серия 54 № 004815557



Приложение 3. Диплом об образовании оценщика и свидетельство НП СО





Некоммерческое партнерство
организация оценщиков «Сибирь»
Саморегулируемая

РЕЕСТРОВЫЙ НОМЕР 0904 от 08.08.2007 г. Единого федерального реестра
саморегулируемых организаций оценщиков

ИНН 4205113511, р/с 40703810571400000003, БИК 043070783, к/с 30101810100000000783
650066, РОССИЯ, г. Кемерово, Ул. Спортивная, 28, тел. (3842) 52-34-03, 52-34-20
e-mail: info@soo.sibir.ru, soo.sibir@yandex.ru, www.soo.sibir.ru

Выписка

из реестра Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

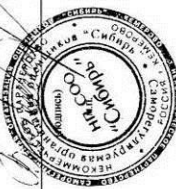
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по
заявлению

Алексеевой Валентины Ивановны
(Ф.И.О. заявителя)

о том, что **Алексеева Валентина Ивановна**
(Ф.И.О. оценщика)
является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ»
(наименее членства в саморегулируемой организации оценщиков)

свидетельство № **0705** от «**25**» **марта** 2008 г.
и включена в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» «**04**» **апреля** 2008 г.
за регистрационным № **642**

Генеральный директор
НП СОО «СИБИРЬ»
Н.В. Владимиров



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Агарькова, д. 5/1

телефон: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raojufo@gmail.com
www.raojufo.ru

Дата выдачи: «05» июня 2013 года

ВЫПИСКА № 0353

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящим выписка из реестра НП СО «РАО ЮФО» выдана по заявлению
Власова Александра Даниловича
о том, что Власов Александр Данилович
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СО
«РАО ЮФО» «04» июня 2013 года за регистрационным номером № 0356



Президент НП СО «РАО ЮФО»
К. И. Орехников

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

INSURANCE POLICY

№ 17210В400F047

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВЛАСОВ АЛЕКСАНДР ДАНИЛОВИЧ

Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заочному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) преемным лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определенных в исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
300 000 (Триста тысяч) рублей.	Не устанавливается	Не установлена	1 215 (Одна тысяча двести пятнадцать) рублей

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

0,405%

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

Страховая премия уплачивается Страхователем единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее «01» сентября 2017 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «02» сентября 2017 г. по «01» сентября 2018 г.

Общие условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, включенным в п.п. 10.3.2. – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по одному страховому случаю Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, за исключением по настоящему Полису.

К настоящему Полису прилагаются заключения 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 (паварительной технической экспертизе транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту заявления на страхование).

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОБЪЕДИНЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Богдана, 42.
Тел. (8-383) 20-11-311, доб. 164.

От имени Страховщика:
Руководитель дирекции страхования-премирования
Новосибирского филиала САО «ВСК»
И. С. Яценко

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск
Дата выдачи «01» сентября 2017 г.

Новосибирский филиал СОАО «ВСК» 630005 г. Новосибирск ул. Богдана, 4, п.п. 17 (83) 201-13-11 (факс-7) (83) 21-65-94 п.п. (83) 21-65-94

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

INSURANCE POLICY

№ 17210В400F020

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - АЛЕКСЕЕВА ВАЛЕНТИНА ИВАНОВНА

Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заочному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) преемным лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определенных в исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
300 000 (Триста тысяч) рублей	Не устанавливается	Не установлена	1 000 (Одна тысяча) рублей

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

0,333 %

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

Страховая премия уплачивается Страхователем единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее «24» марта 2017 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «25» марта 2017 г. по «24» марта 2018 г.

Общие условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, включенным в п.п. 10.3.2. – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по одному страховому случаю Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, за исключением по настоящему Полису.

К настоящему Полису прилагаются заключения 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 (паварительной технической экспертизе транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту заявления на страхование).

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОБЪЕДИНЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Богдана, 42.
Тел. (8-383) 20-11-311, доб. 164.

От имени Страховщика:
Руководитель дирекции страхования-премирования
Новосибирского филиала САО «ВСК»
И. С. Яценко

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск
Дата выдачи «22» марта 2017 г.

Новосибирский филиал СОАО «ВСК» 630005 г. Новосибирск ул. Богдана, 4, п.п. 17 (83) 201-13-11 (факс-7) (83) 21-65-94 п.п. (83) 21-65-94

Приложение 7. Полис страхования оценочной деятельности ООО «Консалтинг и оценка»



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
 «МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (ЗАО «МАКС»)
 Лицензия № 1427 77 от 22.03.2007 г. www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
 Филиал в городе Новосибирск
 Адрес: 630099, ул. Чаплыгина, 93, офис 201, тел. (383)220-50-41,42

ПОЛИС № 11689/124-5085300 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 11.12.2016 №11689/124-5085300 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

Страхователь:	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и оценка» Адрес: 630559, Новосибирская область, Новосибирский р-н, рп. Кольцово, д.37, кв. 172 тел.: 383-348-05-92 Банковские реквизиты: в ОАО КБ «Акцепт» г. Новосибирск, БИК 045004815, ИНН 5405114781, р/с 40702810100300001617, ОГРН 1135476059322
Объект страхования:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
Страховой случай:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
Страховая сумма (неагрегатная):	5 000 000 (пять миллионов) рублей
Срок страхования:	1 год, с «11» декабря 2016г. по «10» декабря 2017г.
Страховая премия:	4 000 (Четыре тысячи) рублей
	страховая премия внесена безналичными денежными средствами «30» ноября 2016 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Исполнительный директор Филиала ЗАО «МАКС» в г. Новосибирске, Сержанова Ирина Владимировна (подпись) (должность, ФИО)
Дата выдачи Полиса:	«11» декабря 2016 г.



Приложение 8.1. Выписка ЕГРН земельного участка 54:20:030701:1712

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 9

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 22.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 22.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
22.08.2017 № 99/2017/25780472	
Кадастровый номер:	54.20.030701:1712
Номер кадастрового квартала:	54.20:030701
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошаранский
Площадь:	209802 +/- 321 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	518210.94 <i>установлена на 01.07.15г</i>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:20:030701:1627
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
22.08.2017 № 99/2017/25780472	
Кадастровый номер:	54:20:030701:1712
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Кузнецов Дмитрий Валерьевич №54-10-125, ООО «Земля – Сервис»
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
30.05.2017 № 99/2017/18689492	
Кадастровый номер:	54:20:030701:1712
1. Правообладатель (правообладатели):	1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	аренда, Весь объект
дата государственной регистрации:	19.05.2017
номер государственной регистрации:	54:20:030701:1712-54/020/2017-3
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 12.02.2012 по 12.02.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Камбаров Владимир Алексеевич
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 11.04.2017 г.; Договор аренды земельного участка (с приложениями) №8 от 01.02.2013 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СОГЛАШЕНИЕ

о передаче прав и обязанностей по договору аренды

г. Новосибирск.

Одиннадцатого апреля две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Краснообск» ИНН 5403104185, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Корниловой Валентины Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Камбаров Владимир Алексеевич, 13.04.1959 года рождения, паспорт 50 04 721510, выдан УВД Новосибирского района Новосибирской области, дата выдачи 29.03.2005 года, код подразделения 542-030, зарегистрированный по адресу: пос. Краснообск, ул. Микрорайон 4, квартал 3, дом 6, именуемый в дальнейшем «Новый арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Краснообск» передаёт Камбарову Владимиру Алексеевичу свои права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка № 8 от 01.02.2013 г., с кадастровым номером 54:20:030701:1712, , находящийся по адресу: обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошаралский, для сельскохозяйственного производства, общей площадью 209802,00 кв.м.

Камбаров Владимир Алексеевич указанные права и обязанности арендатора принимает.

2. Вышеназванный земельный участок отнесён к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», предназначен «для сельскохозяйственного производства» и принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Краснообск» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 8 от 01 февраля 2013 года, заключённого с администрацией Ордынского района Новосибирской области.

Договор аренды земельного участка № 8 от 01 февраля 2013 года зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области, о чём сделана запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12 марта 2013 года № 54-54-20/001/2013-756.

Установленный договором аренды земельного участка № 8 от 01 февраля 2013 г. срок аренды: с 12.02.2013 года по 12.02.2018 года.

Строения на земельном участке отсутствуют.

3. До совершения настоящего соглашения земельный участок и права на него никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, обременений, кроме обусловленных договором аренды земельного участка № 8 от 01 февраля 2013 года, не имеют. Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Краснообск» подтверждает отсутствие претензий третьих лиц на имущество, являющееся предметом настоящего соглашения.

4. Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Краснообск» берет на себя обязанность по получению согласия от Арендодателя на осуществление передачи прав и обязанностей по настоящему Соглашению.

5. Передача земельного участка Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Краснообск» и принятие его Камбаровым Владимиром Алексеевичем на момент подписания настоящего соглашения осуществлены. Стороны претензий друг к другу не имеют. Настоящее соглашение одновременно является передаточным актом.

6. Стороны обязуются в течение шестидесяти календарных дней со дня подписания настоящего соглашения подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее - орган регистрации) заявления о государственной регистрации соглашения.

7. Соглашение считается заключённым и вступает в силу с момента его государственной регистрации. С указанного момента ответственным по договору аренды земельного участка № 8 от 01 февраля 2013 года перед арендодателем становится Камбаров Владимир Алексеевич.

8. Настоящее соглашение составлено в четырех подлинных экземплярах, первый из которых остаётся в делах органа регистрации, второй выдаётся после государственной регистрации соглашения Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Краснообск», третий – Камбарову Владимиру Алексеевичу, а четвертый передается Арендодателю.

9. Подписи и реквизиты сторон:

Арендатор:

ООО Фирма «Краснообск»
630088, г.Новосибирск, ул.Петухова, д.44/1
ОГРН 1145476163964
ИНН/КПП 5403000940/540301001
р/с 40702810502240000127
Филиал Муниципальный ПАО Банка
«ФК Открытие» БИК 045004867
к/сч 30101810250040000867

Генеральный директор

ООО Фирма «Краснообск»



Корнилова В.А.

Новый арендатор:

Камбаров Владимир Алексеевич, 13.04.1959 года рождения, паспорт 50 04 721510, выдан УВД Новосибирского района Новосибирской области, дата выдачи 29.03.2005 года, код подразделения 542-030, зарегистрированный по адресу: пос. Краснообск, ул. Микрорайон 4, квартал 3, дом 6.

Камбаров В. А.

Приложение 9.1. Справка об отсутствии сведений о водных объектах в ГВР



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОДНЫХ РЕСУРСОВ

ВЕРХНЕ-ОБСКОЕ БАССЕЙНОВОЕ
ВОДНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
(ВЕРХНЕ-ОБСКОЕ БВУ)
ОТДЕЛ ВОДНЫХ РЕСУРСОВ
ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630087, г.Новосибирск, ул.Н.Данченко 167,
тел. (383) 346-03-84, тел/факс (383) 346-41-01
E-mail: ovr_nso@ngs.ru

01.04.2016 № 09-32/0358
на № б/н от 29.03.2016

О представлении сведений из ГВР

Генеральному директору
ООО Фирма «Краснообск»

В.А.Корниловой

Сообщаем, что Вам отказано в предоставлении сведений из государственного водного реестра (ГВР) в связи с отсутствием запрошенных сведений в ГВР о водных объектах, указанных на приложенном картографическом материале - водоемах, расположенных в 2,7 км на юго-запад от с.Новый Шарап, в Ордынском районе Новосибирской области.

Зам. руководителя Верхне-Обского БВУ –
начальник отдела водных ресурсов
по Новосибирской области

Т.А.Логинова

Заключение кадастрового инженера

Для определения вида угодий в границах земельного участка с кадастровым номером 54:20:030701:1712 был использован планово-картографическая материал масштаба 1 :10000 год залета 1978, год дешифрирования 1979, год вычисления площадей угодий 1981г., а для определения почвенных разновидностей материалы почвенного обследования, выполненного в 1989 году. Данные материалы получены в управлении Росреестра по Новосибирской области. По результатам выполненных работ составлена экспликация по видам угодий и по почвам, кроме того составлены Схемы расположения земельного участка (приложение № 1, и приложение №2), на которых отображены виды угодий и почвы.

Границы земельного участка получены по Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.10.2017 № 99/2017/32591074 .

Кадастровый инженер *Кичев* Кичев М.Г.

01.11.2017



Приложение 9.4. Почвенные разновидности ЗУ 54:20:030701:1712

131	2 Л2-л	Луговые среднемощные малогумусные	легкосуглинистый	-"
131	2 Л2-с	Луговые среднемощные малогумусные	среднесуглинистый	-"
131	2 Л2-т	-"	тяжелосуглинистый	-"
131	1 Л1-т	Луговые маломощные слабогумусированные	-"	-"
131	к3 Л2-с	Луговые карбонатные среднемощные малогумусные	среднесуглинистый	-"
131	к3 Л2-т	-"	тяжелосуглинистый	-"
131	к3 Л2-л	-"	легкосуглинистый	-"
131	к1 Л1-л	Луговые карбонатные маломощные слабогумусированные	-"	-"
131	к2 Л1-л	Луговые карбонатные маломощные малогумусные	легкосуглинистый	-"
38	п Бл	Лугово-болотные перегнойные	без мех. состава	-"
40	н Бн	Болотные низинные торфянисто-глеевые	-"	среднесуглинистый
109	к1-с	Черноземы выщелоченные среднемощные среднегумусные в комплексе с темно-серыми лесными оподзоленными от 10 до 25%		

Приложение 9.5. Экспликация почв ЗУ 54:20:030701:1712

Почвенные участки	Площадь, кв.м	Почвенная разновидность	Коэффициент увлажнения, Ку
1	89962	Лугово-болотные перегнойные без мех. состава	0,450
2	1106	Луговые среднемощные малогумусные, легкосуглинистые	0,744
3	84032	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	1,000
4	3704	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	1,000
5	26180	Болотные низинные торфянисто-глеевые без мех. состава	1,000
6	4818	Лугово-болотные перегнойные без мех. состава	0,450
Итого	209802		0,750

Приложение 9.6. Фото почв ЗУ 54:20:030701:1712









Приложение 10.1. Местоположение земельного участка

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 54:20:030701:1712

Земельные участки ¹

1. **54:20:030701:1712**
 обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:20:030701:1712
Кад. квартал:	54:20:030701
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	518 210,94 руб.
Уточненная площадь:	209 802 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый	Кизнецов Лमितий Валерьевич



Тип:Земельный участок Кад. номер: 54:20:030701:1712
Адрес:обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский
Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость:518 210,94 руб. Уточненная площадь:209 802 кв. м
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

Приложение 11.1. Запрос предложений по извещениям земельных участков сельскохозяйственных угодий Новосибирской области



СИБИРСКИЙ НАУЧНЫЙ ЦЕНТР
«ЭКОПРОГНОЗ»

630501, НСО, п. Краснообск, а/я 397, д.15, кв. 3, ООО СНЦ «ЭКОПРОГНОЗ»,
ИНН 5406148110, ОГРН 1025402467452 от 18.10.2002 г., р/с 40702810630000000243
ООО КБ «Акцент», г. Новосибирск, БИК 045004815, К/сч 30101810200000000815,
ОКПО 48272663, ОКВЭД 70.31.2, 73.20, т/ф (383) 3480592, E-mail ylasovad@yandex.ru

от 27.10.2017 г. № 1/54/171027

Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области
Шилохвостову Р.Г.

Уважаемый Роман Геннадьевич!

Прошу Вашего разрешения получить информацию по извещениям продажи земельных участков сельскохозяйственных угодий Новосибирской области за 2014-2017 годы.

Информация необходима для выполнения государственной программы СО РАН XI.174.1 «Определение стратегических направлений развития Сибири, ее арктической зоны и приграничных территорий в условиях глобальных вызовов XXI века», проект XI.174.3 (0325-2016-009).

Информация необходима для оценки рыночной стоимости земельных участков и агроклиматического потенциала Новосибирской области.

Директор ООО СНЦ «Экопрогноз»



Власов А.Д.



**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Красный проспект, д.18, г.Новосибирск, 630007
Тел.: 8(383)238-60-02, факс: 8(383)223-39-08
E-mail: dgi@nso.ru

ОКПО 00097755 ОГРН 1035402457848

ИНН 5406214965/КПП 540601001

22 НОЯ 2017

№ 18246-дел/А

на № 1/54/171110 от 10.11.2017
1/54/1115 15.11.2017

О предоставлении информации

Директору ООО СНЦ «Экопрогноз»

А.Д. Власову

а/я № 397,
п. Краснообск, Новосибирский район,
Новосибирская область, 630501

Уважаемый Александр Данилович!

Ваши обращения (от 13.11.2017 № 20950/38-вх, от 16.11.2017 № 21235/38-вх) о предоставлении информации по извещениям о продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий Новосибирской области за 2014, 2016-2017 года, рассмотрено.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» субъект Российской Федерации имеет преимущественное право покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. При этом законом не выделяются отдельно земли сельскохозяйственных угодий. Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области при рассмотрении извещений так же не дифференцирует информацию.

Направляем Вам общую информацию по извещениям о продаже земель сельскохозяйственного назначения за 2014, 2016-2017 годы.

Приложение: на 1 DVD диск в 1 экз.

Член Правительства Новосибирской области -
руководителя департамента

Р.Г. Шилохвостов

М.В. Миганц
8(383)238 60 33

Приложение 11.3. Рынок предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в 2014 году, руб/га (по приложению 1 к письму ДИЗО Новосибирской области)

№ пп	Район	Количество предложений, штук	Минимальное	Максимальное	Среднее	Кадастровая стоимость, руб/га	Отношение кадастровой к рыночной
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Болотнинский	40	180	15050	3367	24100	7
2	Доволенский	8	790	5250	2010	13700	7
3	Здвинский	3	310	1453	1061	11800	11
4	Искитимский	58	100	25500	10881	26000	2
5	Карасукский	1	1900	1900	1900	13800	7
6	Каргатский	3	620	2400	1810	11300	6
7	Колыванский	12	1000	11220	4960	14100	3
8	Коченевский	12	720	17060	4560	20000	4
9	Кочковский	2	1820	2070	1940	21000	11
10	Краснозерский	1	1786	1786	1786	19300	11
11	Куйбышевский	12	190	15150	3548	11200	3
12	Купинский	4	270	1330	560	14800	26
13	Маслянинский	9	1490	3130	1950	20900	11
14	Мошковский	114	590	34870	19070	23500	1,2
15	Новосибирский	52	1170	38040	19430	24400	1,3
16	Ордынский	46	760	19535	4965	25700	6
17	Северный	4	1800	2690	2250	3100	1,4
18	Сузунский	5	960	4620	2730	24900	9
19	Татарский	8	80	530	340	13900	41
20	Тогучинский	19	60	7230	2690	25100	9
21	Убинский	6	400	3940	1890	9000	5
22	Чановский	6	690	4850	1990	10500	5
23	Черепановский	3	1250	21420	2650	25700	10
24	Чистоозерный	3	810	1390	1070	9400	9
25	Чулымский	7	280	3830	1190	10900	9
26	Итого по Новосибирской области	438	60	38040	4024	15000	3,7

Приложение 11.4. Рынок предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения.
Среднее по годам, руб/га (по приложению 1 к письму ДИЗО Новосибирской области)

N п/п	Наименование района	Год		
		2014	2016	2017
1	2	3	4	5
1	Баганский	0	370	0
2	Барабинский	0	1990	540
3	Болотнинский	3367	1380	4590
4	Венгеровский	0	920	1000
5	Доволенский	2010	670	3440
6	Здвинский	1061	1420	1720
7	Искитимский	10881	21690	24130
8	Карасукский	1900	470	2210
9	Каргатский	1810	2440	1840
10	Колыванский	4960	20880	26160
11	Коченевский	4560	8040	9080
12	Кочковский	1940	890	1020
13	Краснозерский	1786	2390	2280
14	Куйбышевский	3548	1740	440
15	Купинский	560	510	2320
16	Маслянинский	1950	2790	4010
17	Мошковский	19070	10300	28630
18	Новосибирский	19430	9550	16440
19	Ордынский	4965	4660	5170
20	Северный	2250	0	0
21	Сузунский	2730	3680	7680
22	Татарский	340	3040	1480
23	Тогучинский	2690	4260	6530
24	Убинский	1890	7560	440
25	Чановский	1990	1990	2850
26	Черепановский	2650	2780	8220
27	Чистоозерный	1070	570	280
28	Чулымский	1190	1300	1860
29	Итого по области	4024	4381	6322

Приложение 12.1. Запрос информации по метеостанциям Новосибирской области



СИБИРСКИЙ НАУЧНЫЙ ЦЕНТР
«ЭКОПРОГНОЗ»

630501, НСО, п. Краснообск, а/я 397, д.15, кв. 3, ООО СНЦ «ЭКОПРОГНОЗ»,
ИНН 5406148110, ОГРН 1025402467452 от 18.10.2002 г., р/с 40702810630000000243
ООО КБ «Акцент», г. Новосибирск, БИК 045004815, К/сч 30101810200000000815,
ОКПО 48272663, ОКВЭД 70.31.2, 73.20, т/ф (383) 3480592, E-mail ylasovad@yandex.ru

от 15.11.2017 г. № 1/54/171115

ФГБУ «ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ УГМС»
Директору
Григорьеву В.Д.

Уважаемый Валерий Дмитриевич!

Прошу предоставить информацию по метеостанциям Новосибирской области. Список метеостанций:

- номер МС;
- наименование МС;
- координаты местоположения, градус долготы, широты МС;
- абсолютная высота МС, м;
- месячные среднеголетние температуры по месяцам года (1 – 12), градус (за период наблюдения МС);
- месячные среднеголетние осадки по месяцам года (1 – 12), мм;

Информация необходима для расчета среднеголетних урожаев сельскохозяйственных культур по Новосибирской области, расчета агроклиматического потенциала.

Директор ООО СНЦ «Экопрогноз»



Власов А.Д.

Приложение 12.2. Ответ ФГБУ «Западно-Сибирское УГМС»

Росгидромет
Федеральное государственное
бюджетное учреждение
«ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ПО ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИИ И МОНИТОРИНГУ
ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ»
ФГБУ «Западно-Сибирское УГМС»
Советская, ул., 30, г. Новосибирск, 630099
Тел., факс (383 2) 222 25 55
НОВОСИБИРСК ГИМЕТ
Internet E-mail: rsmc@meteo-nsu.ru

Директору
ООО СНЦ «Экопрогноз»
А.Д. Власову

630501, НСО, п. Краснообск,
а/я 397, д.15, кв.3

08.12.2017 № 20-55/1

На № _____ от _____

О стоимости информационных услуг

На Ваш запрос от 15.11.2017г. № 1/54/171115 о среднесуточной температуре воздуха и среднесуточному количеству осадков по месяцам года, списку метеостанции Новосибирской области, их наименованию, координатам месторасположения и абсолютной высоте сообщаем следующее:

Согласно Прейскуранта ФГБУ «Западно-Сибирское УГМС» стоимость специализированной гидрометеорологической информации составляет: температура воздуха 152 рублей 31 копейка, количество осадков 107 рублей 40 копеек за одни сутки по данным наблюдений на одной метеостанции, без учета НДС 18%.

За год получается $(152,31 + 107,40)$ руб./сутки * 365 дней + НДС 18% = 111 857,10 руб./год/1 метеостанция в т.ч. НДС 18%.

На сегодняшний момент на территории г.Новосибирска и Новосибирской области ведут наблюдения 38 метеостанций.

Для получения запрашиваемой специализированной гидрометеорологической информации, предлагаем Вам заключить договор с ФГБУ «Западно-Сибирское УГМС». Сумма 249 000,00 руб. в т.ч. НДС 18%, в нее войдут данные за весь период наблюдений на метеостанциях Новосибирской области.

Приложение:

1. Список станций НСО (индекс, название и координаты станции) на 1 листе.
2. Абсолютная высота метеостанции НСО на 1 листе

И.о. начальника
ФГБУ «Западно-Сибирское УГМС»

В.В. Герасимов



Пахомов С.А.
(383) 222-68-26

Табл. 7. Ресурсы тепло-влажнообеспеченности агроландшафтных районов территории НСО (1971–2009 гг.)

Агроландшафтные районы	Реперные метеостанции	Осадки за, мм									K _у	Повторяемость K _у , % лет				
		V	VI	VII	VIII	IX	год	1,62	1,27	1,00		0,79	0,62	0,38	< 0,38	
Подгажный	I Кыштовка	39	52	58	54	45	415	2200	1,08	-	26	34	31	9	-	-
		Басогоанский	35	55	60	61	39	429	2161	1,13	3	26	40	26	6	-
Северолесостепной Барабинский	IIа Убинское	31	45	65	57	34	376	2173	0,99	-	14	26	37	20	3	-
		IIа Каргат	34	51	61	59	38	420	2251	1,06	-	20	40	31	6	3
Северолесостепной Кузнецко-Присалаирский	IIб Чулым	33	51	62	47	35	375	2283	0,94	-	11	20	43	17	9	-
		IIб Тогуни	38	55	71	61	43	454	2283	1,12	-	23	54	20	3	-
Северолесостепной Бердский	IIб Болотное	38	62	67	54	46	488	2320	1,18	6	31	37	26	-	-	-
		IIб Посевная	41	56	75	56	46	467	2226	1,19	6	34	31	23	6	-
Северолесостепные Кольвано-Присалаирские	IIв Кольвань	35	56	61	55	37	419	2311	1,03	-	9	49	29	14	-	-
		IIв Мошково	39	60	73	63	48	528	2285	1,31	6	60	23	11	-	-
Лесостепной Барабинский	IIв Искитим	35	52	66	55	41	437	2348	1,06	-	15	47	32	6	-	-
		IIв Маслянино	38	60	64	55	41	451	2245	1,14	-	23	54	23	-	-
Лесостепной Барабинский	IIIа Усть-Тарка	34	49	54	48	35	343	2283	0,86	-	3	18	44	15	21	-
		IIIа Барабинск	33	49	62	49	35	391	2299	0,97	-	11	23	49	11	6
Лесостепной Приобский	IIIб Довольное	28	47	62	51	33	350	2320	0,86	-	3	20	43	17	17	-
		IIIб Огурцово	35	57	65	62	42	449	2348	1,09	-	20	46	26	9	-
Лесостепной Сузунский	IIIб Коченёво	32	51	65	52	36	394	2337	0,96	-	9	31	34	26	-	-
		IIIб Ордынское	33	49	66	46	39	408	2400	0,97	-	9	31	40	20	-
Лесостепной Верхнекарасукский	IIIб Сузун	39	52	63	48	37	440	2414	1,04	3	17	40	29	9	3	-
		IIIб Кочья	30	47	66	47	33	369	2242	0,94	-	9	31	37	14	9
Южно-лесостепной Барабинский	IV Татарск	34	51	59	51	38	381	2357	0,92	-	6	23	43	20	9	-
		IV Чаны	30	44	57	47	37	354	2354	0,86	-	6	11	49	17	17
Северостепной Причано-Баганский	IV Квашино	28	41	63	42	35	350	2373	0,84	-	-	23	31	31	14	-
		IV Звинск	28	45	54	50	31	339	2311	0,84	-	3	17	34	31	14
Северостепной Причано-Баганский	IV Краснозерское	30	45	61	45	31	363	2462	0,85	-	3	26	29	31	11	-
		IV Чистоозерное	29	45	60	45	33	356	2474	0,82	-	-	17	31	43	9
Северостепной Нижнекарасукский	Vа Кулпно	26	40	54	49	32	314	2482	0,72	-	-	9	29	34	26	3
		Vб Баган	26	39	55	41	28	293	2541	0,66	-	-	3	17	36	39
Северостепной Нижнекарасукский	Vб Карасук	28	44	57	45	28	331	2598	0,72	-	-	9	29	24	35	3

Приложение 12.4. Агроклиматические ресурсы Новосибирской области [17, стр. 96]

Районы	$\sum T_{>0}$	$K_{y1, K_{y2}}$	K_{y3}	K_{y3} баз	$U_{ср}$ ц/га	$U_{макс}$ ц/га	$U_{мин}$ ц/га	K_{y1} (Uср)	K_{y1} (Uмакс)	K_{y1} (Uмин)
Баганский	2550				9,9	17,2	3,3	0,51	0,65	0,27
Барабинский	2369	0,91	0,91	0,74	14,0	20,6	6,4	0,62	0,72	0,43
Венгеровский	2352	0,85	0,85	0,69	14,2	19,2	5,2	0,63	0,71	0,38
Доволенский	2350				12,3	19,8	3,2	0,59	0,72	0,28
Здвинский	2381	0,82	0,82	0,67	12,8	22,1	6,0	0,60	0,74	0,41
Искитимский	2318	1,11	0,90	0,73	15,9	20,0	9,2	0,66	0,72	0,52
Карасукский	2637	0,72	0,72	0,58	10,3	19,3	3,9	0,51	0,68	0,30
Каргатский	2319	1,04	0,96	0,78	12,3	18,9	7,3	0,59	0,71	0,46
Колыванский	2347	1,05	0,95	0,77	16,5	22,0	12,2	0,67	0,75	0,59
Коченевский	2373	0,99	0,99	0,81	16,1	22,9	1,9	0,66	0,75	0,20
Кочковский	2311	0,96	0,96	0,78	15,8	22,3	6,8	0,66	0,75	0,45
Краснозерский	2499	0,80	0,80	0,65	12,7	21,6	5,8	0,58	0,72	0,39
Куйбышевский	2300				12,8	18,1	6,2	0,61	0,70	0,43
Купинский	2518	0,72	0,72	0,59	11,4	17,6	4,4	0,55	0,66	0,33
Кыштовский	2268	1,06	0,95	0,77	11,4	14,4	5,2	0,58	0,64	0,39
Маслянинский	2208	1,18	0,85	0,69	18,9	23,9	12,0	0,72	0,79	0,60
Мошковский	2320	1,29	0,77	0,63	13,5	16,2	7,3	0,62	0,67	0,46
Новосибирский	2414	1,05	0,95	0,77	18,0	31,0	9,1	0,68	0,83	0,51
Ордынский	2439	0,98	0,98	0,80	18,3	27,9	9,0	0,68	0,80	0,50
Северный	2236	1,19	0,84	0,68	13,8	20,7	6,7	0,63	0,74	0,45
Сузунский	2521	0,99	0,99	0,80	15,8	21,1	8,6	0,64	0,71	0,48
Татарский	2428	0,91	0,91	0,74	14,3	18,8	8,6	0,62	0,69	0,49
Тогучинский	2318	1,12	0,89	0,73	16,1	23,0	7,7	0,66	0,76	0,48
Убинский	2239	0,98	0,98	0,80	11,3	19,5	6,9	0,58	0,73	0,46
Усть-Таркский	2353	0,86	0,86	0,70	13,6	22,6	5,1	0,61	0,75	0,38
Чановский	2425	0,87	0,87	0,71	11,2	17,2	3,9	0,56	0,67	0,32
Черепановский	2261	1,15	0,87	0,71	17,3	23,0	9,7	0,69	0,77	0,54
Чистоозерный	2509	0,81	0,81	0,66	11,8	21,9	4,9	0,56	0,73	0,35
Чулымский	2352	0,94	0,94	0,76	13,1	17,6	8,2	0,60	0,68	0,49

Табл.3. Климатическая модель урожайности зерновых культур (ц/га)

ПРИРОДНЫЕ ЗОНЫ, РЕГИОНЫ, РАЙОНЫ	K, зем. баз.															U _{потен.}
	0.31	0.33	0.34	0.38	0.40	0.44	0.47	0.51	0.54	0.58	0.62	0.64	0.66	0.71	0.76	
ХВОЙНЫЕ ЛЕСА	K, расч.															U _{баз. зем.}
	0.38	0.41	0.42	0.47	0.49	0.54	0.58	0.62	0.66	0.71	0.76	0.79	0.81	0.87	0.93	
ЛЕСОСТЕПИ	K, *K _{зав.}															U _{потен.}
	0.38	0.41	0.42	0.47	0.49	0.54	0.58	0.62	0.66	0.71	0.76	0.79	0.81	0.87	0.93	
0.14	3.4	3.9	4.2	5.1	5.4	6.7	7.8	9.1	10.8	12.8	15.4	16.9	18.6	22.8	28.3	35.6
0.15	3.7	4.2	4.4	5.4	5.8	7.2	8.3	9.8	11.5	13.7	16.4	18.1	19.9	24.5	30.3	38.1
0.16	4.0	4.5	4.8	5.8	6.2	7.7	8.9	10.5	12.3	14.7	17.6	19.4	21.4	26.2	32.5	40.9
0.17	4.2	4.8	5.1	6.2	6.6	8.2	9.6	11.2	13.2	15.7	18.9	20.8	22.9	28.1	34.8	43.8
0.18	4.5	5.1	5.5	6.7	7.1	8.8	10.3	12.0	14.2	16.8	20.2	22.2	24.5	30.1	37.3	46.9
0.19	4.9	5.5	5.9	7.1	7.6	9.4	11.0	12.9	15.2	18.0	21.7	23.8	26.3	32.2	39.9	50.2
0.21	5.2	5.9	6.3	7.6	8.2	10.1	11.8	13.8	16.2	19.3	23.2	25.5	28.1	34.5	42.8	53.8
0.22	5.6	6.3	6.7	8.2	8.8	10.8	12.6	14.7	17.4	20.7	24.8	27.3	30.1	36.9	45.8	57.6
0.24	6.0	6.8	7.2	8.8	9.4	11.6	13.5	15.8	18.6	22.2	26.6	29.3	32.3	39.6	49.1	61.7
0.25	6.4	7.2	7.7	9.4	10.0	12.4	14.5	16.9	20.0	23.7	28.5	31.4	34.6	42.4	52.6	66.1
0.27	6.8	7.7	8.3	10.0	10.8	13.3	15.5	18.1	21.4	25.4	30.5	33.6	37.0	45.4	56.3	70.8
0.29	7.3	8.3	8.8	10.8	11.5	14.3	16.6	19.4	22.9	27.2	32.7	36.0	39.7	48.6	60.3	75.8
0.31	7.9	8.9	9.5	11.5	12.3	15.3	17.8	20.8	24.5	29.2	35.0	38.5	42.5	52.1	64.6	81.2
0.33	8.4	9.5	10.2	12.4	13.2	16.4	19.0	22.3	26.3	31.3	37.5	41.3	45.5	55.8	69.2	87.0
0.36	9.0	10.2	10.9	13.2	14.2	17.5	20.4	23.9	28.1	33.5	40.2	44.2	48.7	59.8	74.2	93.2
0.38	9.7	10.9	11.6	14.2	15.2	18.8	21.8	25.6	30.2	35.9	43.1	47.4	52.2	64.0	79.4	99.9
0.41	10.3	11.7	12.5	15.2	16.3	20.1	23.4	27.4	32.3	38.4	46.1	50.7	55.9	68.6	85.1	107.0

УРОЖАЙНОСТЬ ЗЕРНОВЫХ КУЛЬТУР (ц/га)

K_у ≥ 1 хозяйственная
K_у ≤ 1 средняя 1980-2010) обеспеченная

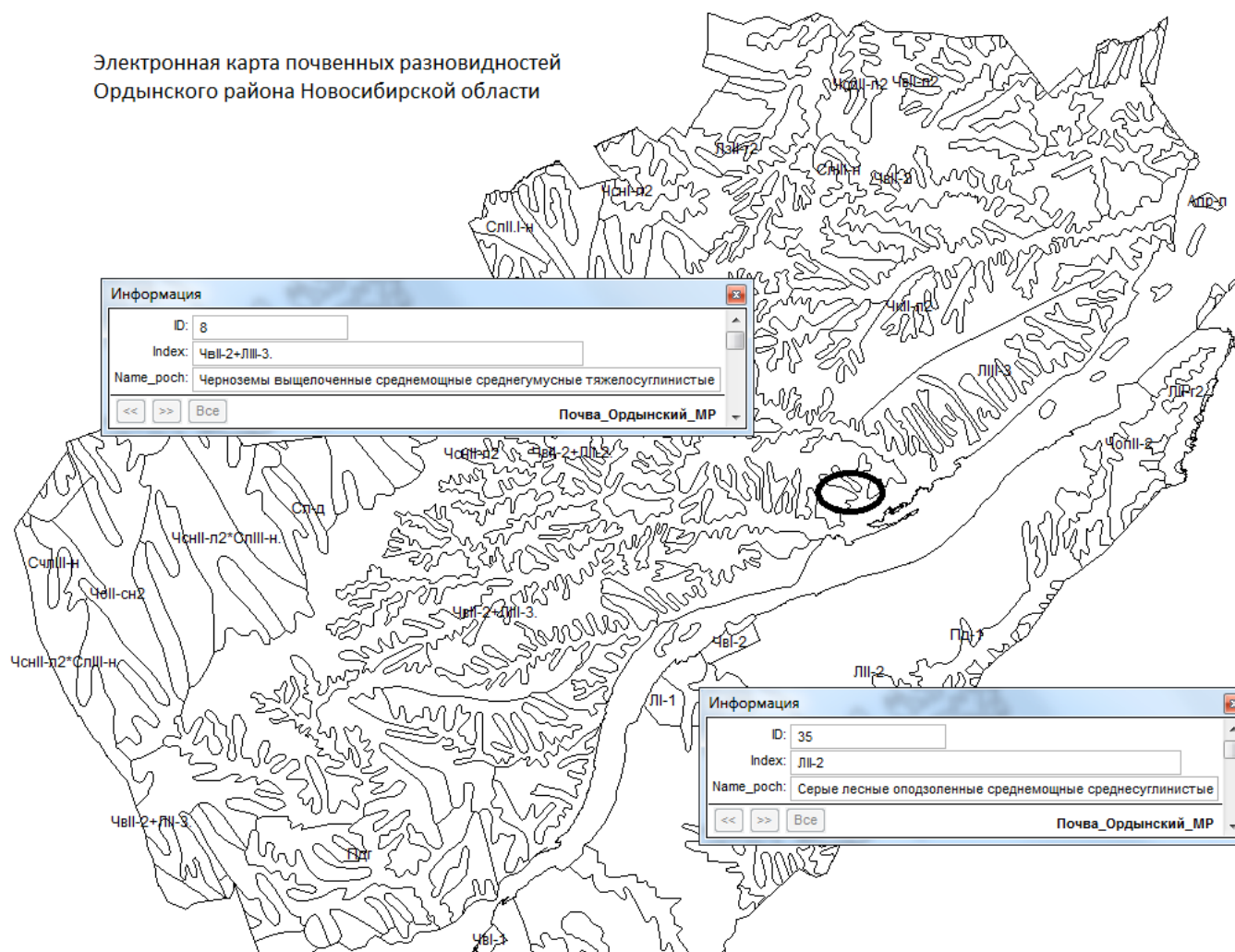
Климатический потенциал

потенциальная

ЗНАЧЕНИЯ УРОЖАЙНОСТИ
 В ПОЛЕ ТАБЛИЦЫ РАССЧИТАНЫ ПО ФОРМУЛЕ:

$$Y = 10 \cdot K_t(e^{\pi \cdot k_0 \cdot k_{урасч}} - 1)$$

Приложение 12.6. Электронная карта почв Ордынского района (пример)



Приложение 13.1. Рынок объектов аналогов. Приложение к письму ДИЗО Новосибирской области №18276-04/31 от 22.11.2017г

№ п/п	Номер и дата извещения	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка кв. м.	Цена, рублей
1	2	3	4	5
1	1173/38 от 12.02.2014	Болотнинский район, МО Барлакский сельсовет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:03:037217 54:03:037217:846 311651,6 146000	146000	50000
2	9765 от 06.08.2014	Болотнинский, Муниципальное образование Баратаевский сельский совет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:03:037216 54:03:037216:1580 251050,8 133000	133000	50000
3	1381/38 от 19.02.2014	Болотнинский, Муниципальное образование Ояшинский сельский совет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 54:03:037211	111885	30000

		54:03:037211:636	233559,94	111885		
4	3789/38 от 19.06.2014	Доволенский район, АОЗТ "Комарьевское" 54:05:023301:1115	5573064	5880000	5880000	1176000
5	12943 от 20.11.2014	Здвинский, Петраковский сельсовет 54:06:022101:470	820845,2	2064500	2064500	300000
6	12155 от 24.10.2014	Искитимский 54:07:047402:2420	201270,32	85201	85201	50000
7	4663/38 от 11.06.2014	Искитимский 54:07:047402:1617	207121,2	85200	85200	50000
8	6738/38 от 11.09.2014	Искитимский, МО Совхозный сельсовет 54:07:047401:87 454060	200000	первомайский	200000	100000
9	4088/1-38 от 29.04.2014	Искитимский район ОАО "Ново-Бердское" 54:07:047402:2140	14962102,05	7103500	7103500	2710000
10	1569/38 от 27.02.2014	Искитимский район МО Верх-Коенский сельсовет 54:07:057403:292	1321214,18	672100	672100	268840
11	1569/38 от 27.02.2014	Искитимский район МО Верх-Коенский сельсовет 54:07:057403:293	1313744,14	668300	668300	267320
12	1568/38 от 27.02.2014	Искитимский район Дзержинский Верх-Коен			21700000	13020000
13	6816/38 от 15.09.2014	Искитимский, ОАО "Ново-Бердское" 54:07:047402:2408	117609,47	49786	49786	30022,47
14	13648 от 09.12.2014	Каргатский район, МО Маршанский сельсовет 54:09:020120:1326	162656	208000	208000	50000
15	1410/38 от 08.09.2014	Колыванский район, МО Соколовского сельсовета, земельный участок расположен в южной части ка- дастрового квартала 54:10:028211 54:10:028211:1311	2110786,41	1490037	1490037	950000
16	15031 от 25.12.2014	Коченевский район, Совхозный сельсовет 54:11:028105:10089	663448,5	495000	495000	200000
17	6423/38 от 24.09.2014	Коченевский район, Федосихинский сельсовет, зе- мельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:11:000000 54:11:000000:3567	1502896	580000	580000	290000
18	1205 от 03.02.2014	Кочковский район, Троицкий сельсовет 54:12:021901:551	271304	220000	220000	40000
19	1549/38 от 26.02.2014	Краснозерский находится примерно в 6 км. по направлению на юго-восток от ориентира с.По- лойка, расположенного за пределами участка, ад- рес ориентира: обл.Новосибирская Краснозерский 54:13:025306:27 310744	280000		280000	50000
20	5397/38 от 14.07.2014	Куйбышевский район, Октябрьский сельсовет 54:14:025511:1643	821892,44	792000	792000	254250
21	2947 от 05.03.2014	Купинский район, Копкульский сельсовет 54:15:025817:545	5847772,5	4275000	4275000	570000
22	7231/38 от 01.10.2014	Маслянинский район, вблизи центральной усадьбы АО "Маслянинское", бывшее землепользование АО "Маслянинское" 54:17:010603:50 4620	200000		200000	50000
23	6065/38 от 26.09.2014	Маслянинский район, МО Никоновский сельсовет, АО "Никоновское", расположенное вблизи с.Нико- ново крестьянское хозяйство "Воля" 54:17:024105:29 489673,02	270747		270747	45000
24	1548/38 от 26.02.2014	Мошковский район, Барлакский сельсовет Степной вверх налево через реку 2,66км			55932	25000
25	1771/38 от 06.03.2014	Мошковский район, Ташаринский сельсовет 54:18:080401:547	691548	520000	520000	400000
26	1771/38-1 от 06.03.2014	Мошковский район, Ташаринский сельсовет 54:18:080401:529	518661	390000	390000	300000
27	4398/38 от 02.06.2014	Мошковский район, Широкоярский сельсовет 54:18:090301:1224	233058,1	103000	103000	100000

28	5182/38 от 04.07.2014	Новосибирский район, Барышевский сельсовет, р.п.Кольцово, участок №5 54:19:164801:318 52990,08 26400	26400	16000
29	5796/1-38 от 11.06.2014	Новосибирский район, Новолуговской сельсовет	546000	373000
30	1637/38 от 28.02.2014	Ордынский с/с МО Новошарапский 54:20:030701:1092 212453,85 108500	108500	50000
31	1637/38 от 28.02.2014	Ордынский район(участок 312 в границах бывшей ассоциации КФХ «Шарапская»).Почтовый адрес ориентира: Ордынский, с/с МО Новошарапский 54:20:030701:1081 237227,87 109372	109372	50000
32	4057/38 от 19.05.2014	Ордынский район, Вагайцевский сельсовет 54:20:020901:1901 1184313,6 576000	576000	250000
33	5263/38 от 08.07.2014	Ордынский район, примерно в 2830 метрах от ад- министративного центра деревни Малоирменка по направлению на северо-запад 54:20:030402:6 259095,37 101323,91	101330	45000
34	3372/38 от23.04.2014	Ордынский район, с/с Козихинский 54:20:030401:754 2806747,49 1368000	1368000	360000
35	3462 от 14.03.2014	Ордынский район, с/с Новопичуговский 54:20:030601:384 266345,52 139638	139638	50000
36	5805/38 от 04.08.2014	Северный район, АОЗТ «Заветы Ильича», 54:21:024101:819 6997,3	167000	30000
37	203 от 18.02.2014	Сузунский район, муниципальное образование Болтовский сельсовет, Роза 54:22:010110:161 203780 100000	100000	25000
38	8512 от 01.07.2014	Татарский район, АО "Дмитриевское"	189820	10000
39	4338/38 от 12.08.2014	Тогучинский Коуральский сс 54:24:052716:624 273665,7 121000	121000	50000
40	13112 от 27.11.2014	Тогучинский район совхоз "Доронин- ский"КФХ"Шаламово", Тогучинский район, МО Завьяловский сельсовет 54:24:052712:19 1352400606240	606240	240000
41	4555/38 от 06.06.2014	Тогучинский район, село Лебедево. Участок нахо- дится примерно в 2 км. Пот ориентира по направ- лению на юго-восток. Тогучинский район, МО Ле- бедевского с/совета	32514130	8867000
42	2808/38 от 08.04.2014	Тогучинский район, Кировский сельсовет 54:24:052713:829 350781,2 154000	154000	45000
43	12863 от 18.11.2014	Тогучинский район, Кировский сельсовет, село За- вьялово. 54:24:052713:865 313368,34 137575	137575	40000
44	9289 от 21.07.2014	Убинский район установлено относительно ориен- тира, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская обл., Убинский район, МО Кундранский сельсовет 54:25:026301:285 22963992510000	251000	50000
45	2209/38 от 24.03.2014	Убинский район, Круглоозерный сельсовет 54:25:025501:796 65973,6 2856000	2856000	540000
46	4262/38 от 26.05.2014	Убинский район, МО Кожурлинский сельсовет 54:25:022001:1635 262818,5 254000	254000	100000
47	13324 от 02.12.2014	Убинский район, с/с Кундранский 54:25:026301:263 5569081,69 4558096	4558096	1200000
48	5718/38-вх от 14.04.2014	Чановский, западная часть кадастрового квартала 54:27:041301 с. Моховое через дорогу	232306	50000
49	3760/38 от 06.05.2014	Черепановский район, МО Огнево-Заимковского сельсовета, Новошмаково вверх 3 км	200000	50000
50	1313/38 от 17.02.2014	Чистоозерный район, МО Новопесчанского сельсо- вета. 54:29:021901:423 860544 1080000	1080000	150000

51	4262/38 от 26.05.2014	Чулымский район, местоположение АО "Кокошинское". Почтовый адрес ориентира: Чулымский район, МО Кокошинский сельсовет 54:30:026501:3512 210888 261000	261000	100000
----	--------------------------	--	--------	--------

Приложение 13.2. Рынок объектов аналогов. Значение ценообразующих факторов

№ п/п	Цена, руб/га	Численность населения, чел	Удаление от Новосибирска, км	Теплообеспеченность, градус С	Коэффициент увлажнения	Удаление от НП, км	Удаление от магистрали, км	АКП, рад2	Расчет цены, руб/га	Отклонение, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	3425	27359	131	2300	0,867	4	15	3,494	3375	1
2	3759	27359	131	2300	0,831	1,5	3	3,078	3739	1
3	2681	27359	131	2300	0,68	3	3	1,784	3043	-14
4	2000	16241	312	2300	0,569	2	15	1,171	2226	-11
5	1453	14654	412	2381	0,297	10	10	0,364	1532	-5
6	5868	61040	58	2318	0,998	0,5	0	5,547	5853	0
7	5869	61040	58	2318	0,998	0,5	0	5,547	5853	0
8	5000	61040	58	2318	0,998	2	11	5,547	5052	-1
9	3815	61040	58	2318	0,867	3	10	3,521	4158	-9
10	4000	61040	58	2318	0,867	3	15	3,521	4078	-2
11	4000	61040	58	2318	0,867	2	10	3,521	4301	-8
12	6000	61040	58	2318	0,998	0,5	2	5,547	5721	5
13	6030	61040	58	2318	0,998	0	0	5,547	6036	0
14	2404	16522	181	2319	0,5	2	15	0,897	2378	1
15	6376	24308	25	2347	0,998	0	0	5,616	5860	8
16	4040	45856	52	2373	0,931	2	2	4,506	4838	-20
17	5000	45856	52	2373	0,931	1	4	4,506	4963	1
18	1818	14230	220	2311	0,291	6	10	0,342	1877	-3
19	1786	30266	298	2499	0,51	6	15	1,006	2049	-15
20	3210	57826	327	2300	0,841	2	5	3,188	3283	-2
21	1333	28316	505	2518	0,297	6	10	0,385	1618	-21
22	2500	23551	169	2208	0,702	3	3	1,858	2924	-17
23	1662	23551	169	2208	0,25	25	4	0,260	1691	-2
24	4470	1500000	62	2320	0,831	25	4	3,104	4905	-10
25	7692	1500000	62	2320	0,988	2	2	5,364	8216	-7
26	7692	1500000	62	2320	0,988	3	5	5,364	7753	-1
27	9709	1500000	62	2320	0,988	1	2	5,364	8571	12
28	6061	128716	5	2414	0,867	0	5	3,667	5827	4
29	6832	128716	5	2414	0,867	0	3	3,667	5916	13
30	4608	35752	106	2439	0,886	1	1	3,960	4454	3
31	4572	35752	106	2439	0,988	2	5	5,639	4705	-3
32	4340	35752	106	2439	0,886	1	3	3,960	4368	-1
33	4441	35752	106	2439	0,998	2,83	5	5,836	4635	-4
34	2632	35752	106	2439	0,773	15	5	2,655	2882	-10
35	3581	35752	106	2439	0,819	2	5	3,128	3811	-6

36	1796	9617	434	2236	0,41	5	10	0,589	1692	6
37	2500	32212	190	2521	0,773	5	5	2,744	3051	-22
38	527	38639	473	2428	0,1	20	20	0,087	1299	-147
39	4132	57051	110	2318	0,867	2	5	3,521	4120	0
40	3959	57051	110	2318	0,68	1	3	1,798	3593	9
41	2727	57051	110	2318	0,68	2	5	1,798	3393	-24
42	2922	57051	110	2318	0,68	10	10	1,798	2778	5
43	2908	57051	110	2318	0,68	1	10	1,798	3444	-18
44	1992	14696	290	2239	0,25	2	2	0,263	2045	-3
45	1891	14696	290	2239	0,25	3	1	0,263	1997	-6
46	3937	14696	290	2239	0,755	0	10	2,284	2957	25
47	2633	14696	290	2239	0,755	5	5	2,284	2525	4
48	2152	23713	419	2425	0,591	2	2	1,345	2335	-8
49	2500	47574	108	2261	0,68	3	10	1,754	3123	-25
50	1389	17577	493	2509	0,297	3	10	0,383	1699	-22
51	3831	22201	144	2352	0,755	0	2	2,399	3685	4
Среднее		32371	275	-	-	2,5	5	2,8935	3848	0
Коэффициент корреляции, % (> 60)									98,1	
Коэффициент Стьюдента (< 1,96)									0,631	
Коэффициент Фишера (< 1,60)									0,280	

Приложение 14.1. Индексы СМР НСО по месяцам текущие

http://novosibstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/novosibstat/ru/statistics/prices/

Месяц	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	99,6	100,9	95,4	104,1	99,6	104,0	98,0	98,2	97,6	99,5	98,3
2	100,3	105,0	100,5	100,2	104,4	101,6	100,8	103,1	105,0	100,6	104,3
3	101,1	101,0	99,1	100,2	99,5	97,7	95,5	95,7	96,8	96,4	96,3
4	101,7	102,5	100,3	101,2	102,9	103,9	103,4	102,5	104,4	100,1	103,9
5	100,6	100,9	99,1	105,2	101,4	102,0	103,8	103,6	104,8	102,1	104,4
6	101,5	100,6	99,8	98,5	98,2	102,0	97,5	96,6	97,0	104,3	99,3
7	100,9	101,0	96,8	99,1	99,7	102,9	100,0	100,5	98,2	98,6	104,6
8	105,2	103,3	99,3	102,4	98,8	102,2	102,4	103,2	102,0	103,4	
9	101,2	102,4	97,3	103,3	100,3	101,3	103,5	102,2	97,2	99,4	
10	101,0	100,6	99,8	100,6	100,8	100,1	98,9	98,2	100,3	100,9	
11	102,5	100,0	99,1	99,6	101,4	98,5	97,5	101,8	101,5	102,2	
12	100,8	99,2	100,1	100,1	99,5	100,5	100,9	98,3	101,2	100,7	
Итого	117,5	118,6	87,4	115,2	106,5	117,8	101,8	103,6	105,6	108,3	

Приложение 14.2. Индексы СМР недвижимости Новосибирской области по месяцам накопленные.
Расчет оценщика

Месяц	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	55,0	65,5	73,5	70,0	77,2	85,8	95,3	97,2	100,0	107,7	115,2
2	55,1	68,8	73,8	70,2	80,6	87,2	96,1	100,2	105,0	108,3	120,2
3	55,8	69,4	73,1	70,3	80,2	85,3	91,8	95,9	101,6	104,4	115,7
4	56,8	71,2	73,3	71,2	82,6	88,5	94,9	98,4	106,2	104,6	120,2
5	57,1	71,8	72,7	74,9	83,6	90,4	98,5	101,8	111,3	106,7	125,5
6	58,0	72,3	72,6	73,7	82,1	92,1	96,0	98,4	107,9	111,4	124,6
7	58,5	73,0	70,2	73,0	81,9	94,8	96,0	98,9	106,0	109,8	130,3
8	61,5	75,4	69,8	74,8	80,9	96,9	98,3	102,1	108,1	113,5	
9	62,3	77,1	67,9	77,2	81,1	98,2	101,7	104,3	105,1	112,8	
10	62,8	77,6	67,8	77,8	81,8	98,3	100,7	102,4	105,4	113,9	
11	64,4	77,6	67,2	77,5	83,0	96,7	98,2	104,2	106,9	116,4	
12	64,9	77,0	67,3	77,5	82,6	97,3	99,0	102,5	108,2	117,1	

Приложение 15.1. Скидка на торг [18, стр. 280].

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 78

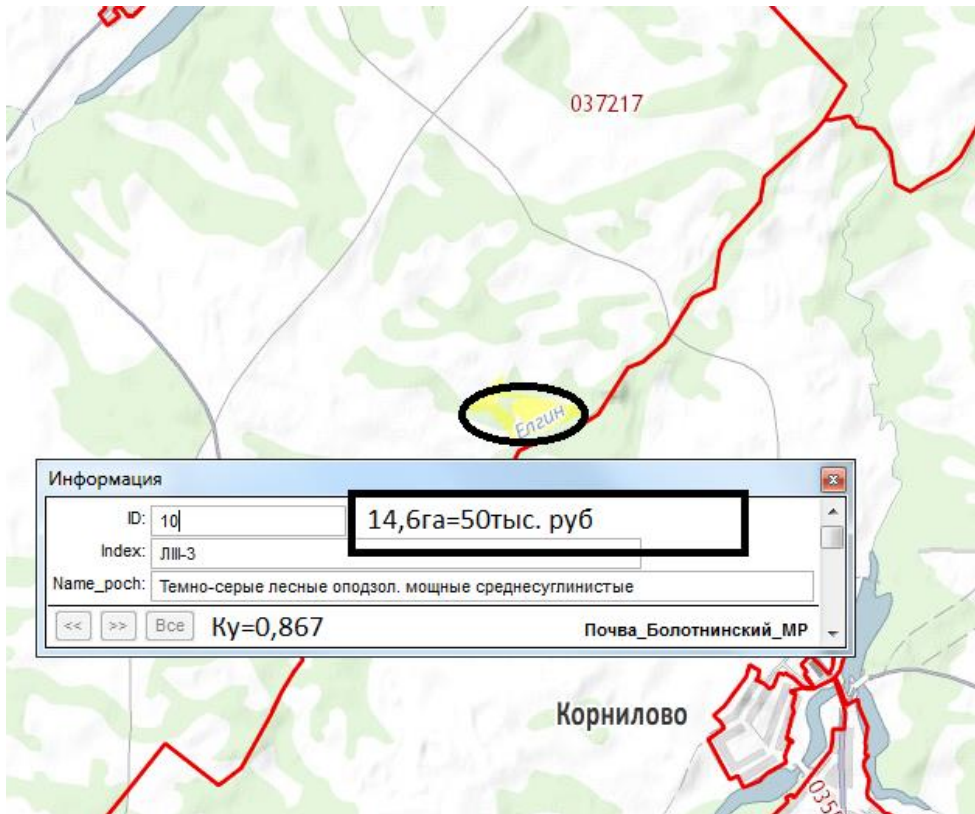
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

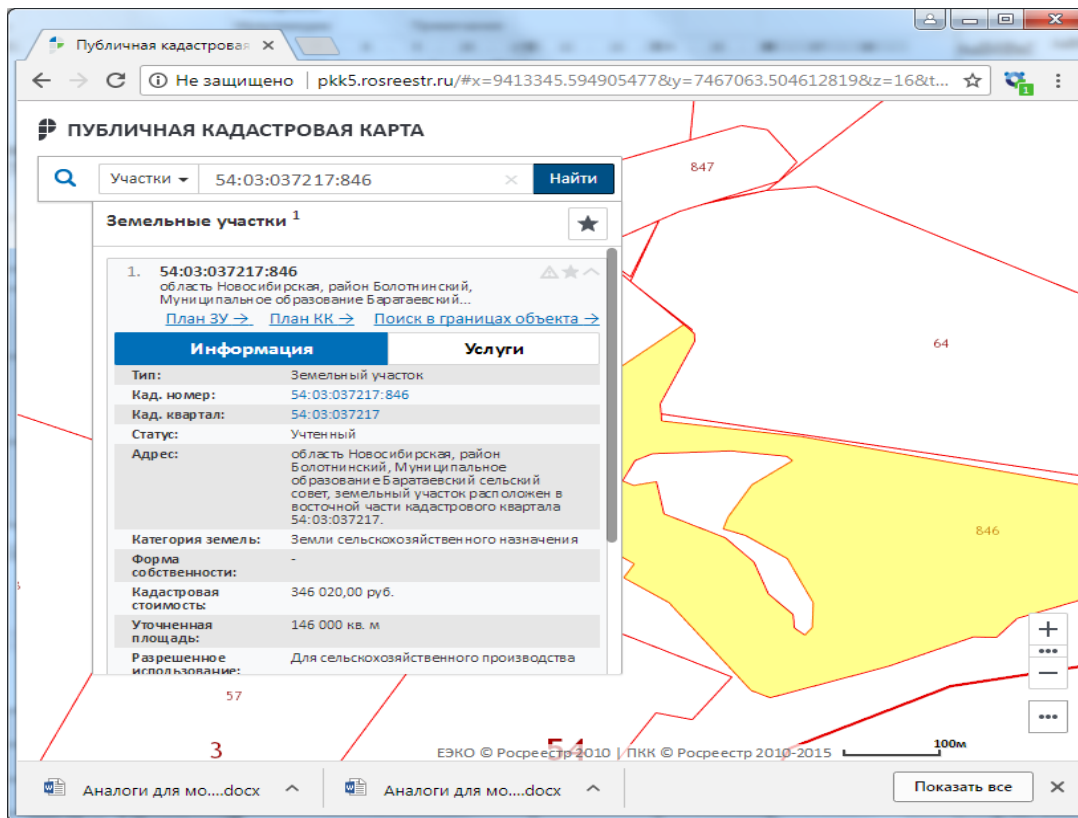
Приложение 16. Описание объектов аналогов предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения Новосибирской области (кадастровый номер земельного участка; кадастровая стоимость, руб; площадь, кв.м; рыночная цена предложения, руб; руб/кв.м)

Приложение 16.1. Аналог 1

(54:03:037217:846 311651,6 146000 50000 3375)
4 1173/38 от 12.02.2014 Болотнинский район, МО Барлакский сельсовет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:03:037217 146000 50000 3425

Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые $K_u=0,867$





Тип:Земельный участок Кад. номер: 54:03:037217:846

Адрес:область Новосибирская, район Болотнинский, Муниципальное образование Баратаевский сельский совет, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 54:03:037217.

Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость:346 020,00 руб. Уточненная площадь:146 000 кв. м

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

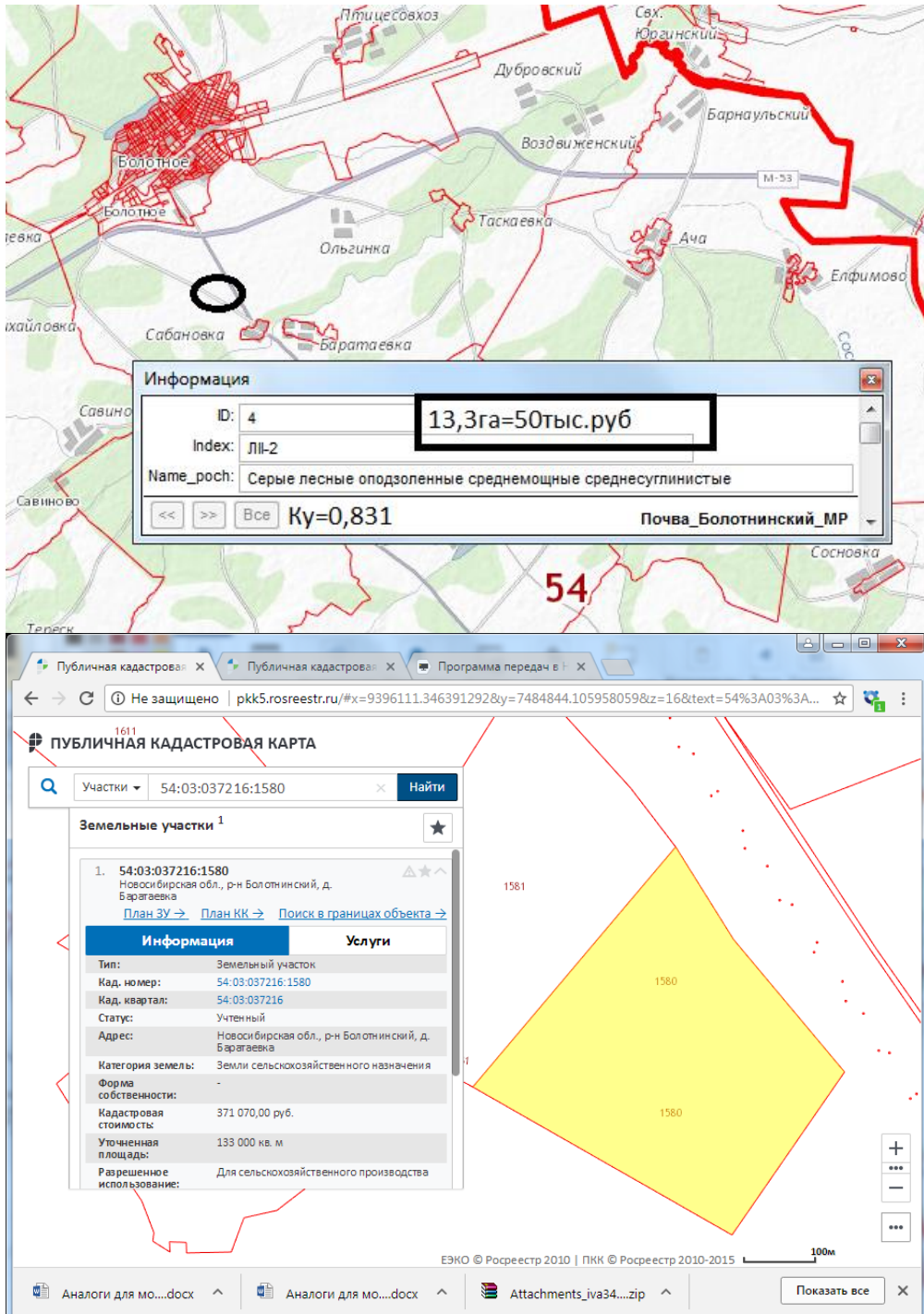
Приложение 16.2. Аналог 2

(54:03:037216:1580 251050,8 133000 50000)

1009 9765 от 06.08.2014 Болотнинский, Муниципальное образование Баратаевский сельский совет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала

54:03:037216 133000 50000 3759

Серые лесные оподзоленные среднесуглинистые Ку=0,831



Тип:Земельный участок Кад. номер: 54:03:037216:1580

Адрес:Новосибирская обл., р-н Болотнинский, д. Баратаевка

Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость:371 070,00 руб. Уточненная площадь:133 000 кв. м

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производст
Приложение 16.3. Аналог 3

(54:03:037211:636 233559,94 111885 30000)
103 1381/38 от 19.02.2014 Болотнинский, Муниципальное образование Ояшинский сель-
ский совет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 54:03:037211
111885 30000 2681

Луговые среднемоштные среднегумусные тяжелосуглинистые $K_u=0,680$

Участки 54:03:037211:636 Найти

Земельные участки 1

1. 54:03:037211:636
область Новосибирская, район Болотнинский,
Муниципальное образование Ояшинский...
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация

Услуги

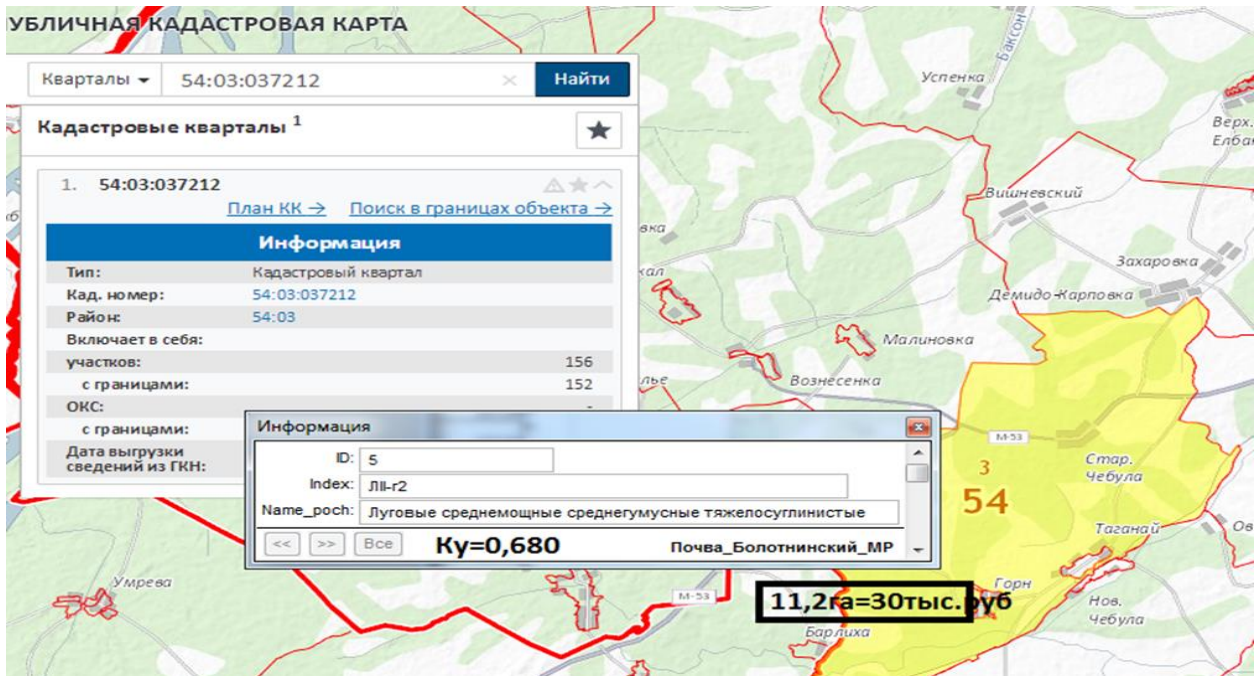
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:03:037211:636
Кад. квартал:	54:03:037211
Статус:	Учтенный
Адрес:	область Новосибирская, район Болотнинский, Муниципальное образование Ояшинский сельский совет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 54:03:037211.
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Малая площадь:	266 286 30 кв.м

ЕЭНУ © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-20... 100м

Земельный участок Кад. номер: 54:03:037211:636

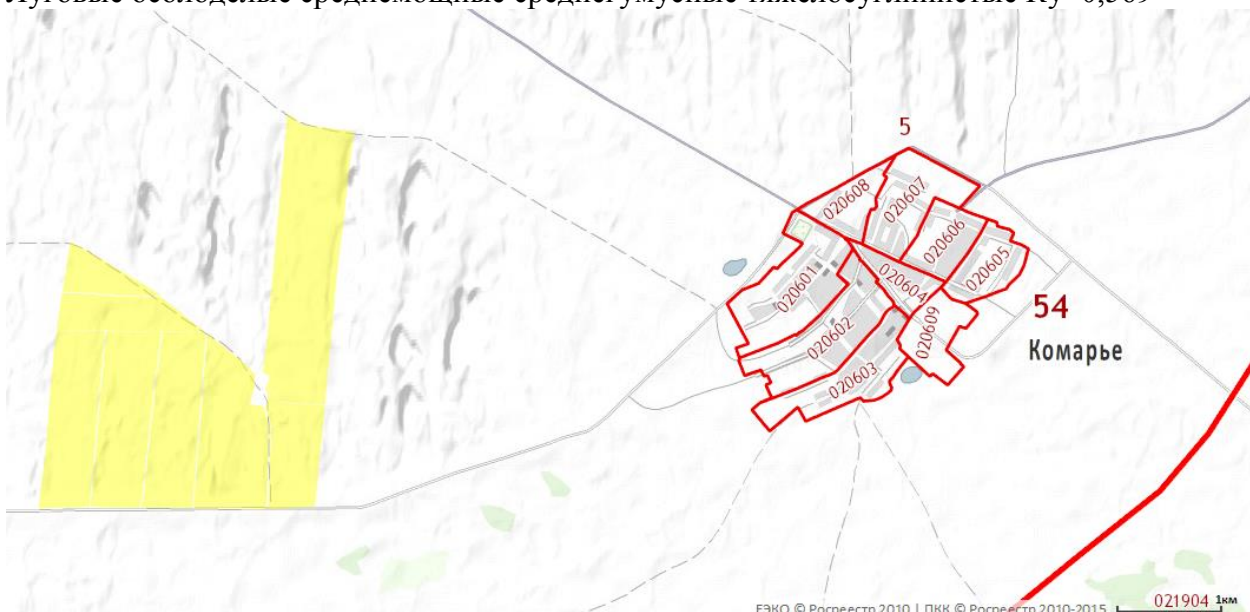
Адрес: область Новосибирская, район Болотнинский, Муниципальное образование Ояшинский сельский совет, земельный участок расположен в южной части кадастрового

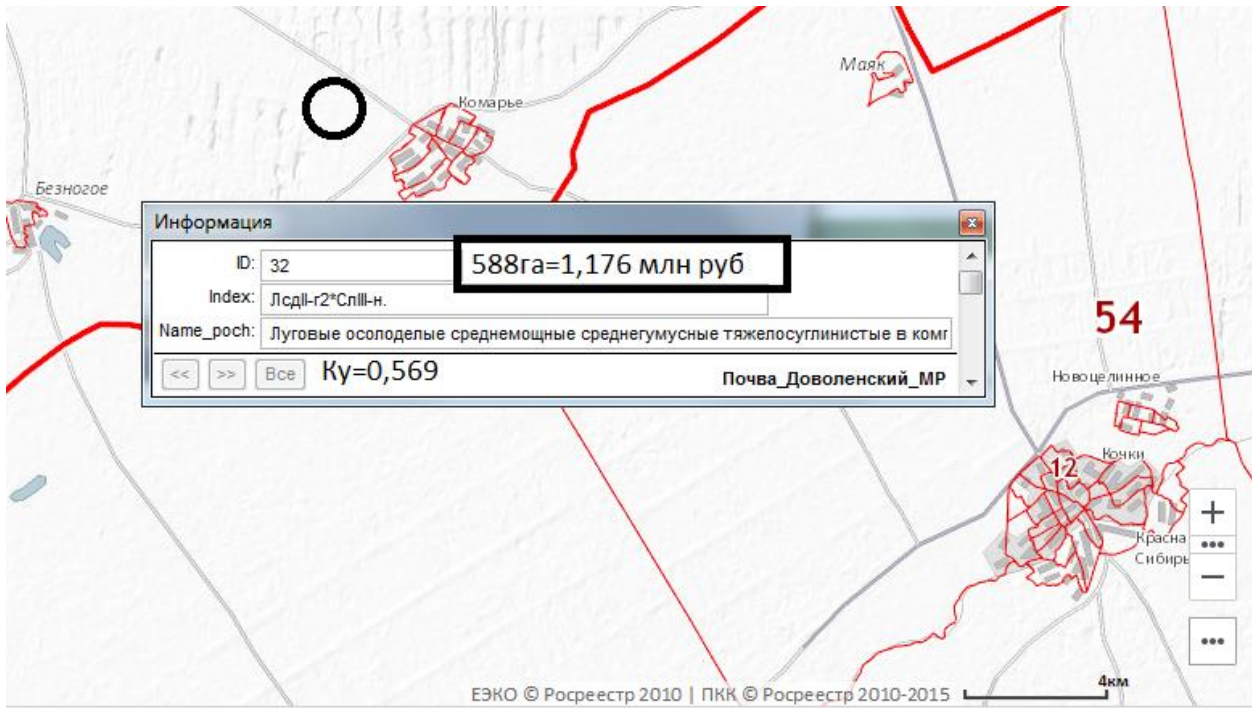
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения



Приложение 16.4. Аналог 4

(54:05:023301:1115 5573064 5880000 1176000)
 3789/38 от 19.06.2014 Доволенский район, АОЗТ "Комарьевское"
 Земельный участок Кад. номер: 54:05:023301:1115
 Адрес: Новосибирская обл, р-н Доволенский, акционерное общество закрытого типа
 "Комарьевское" Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 11 524 800,00 руб. Уточненная площадь: 5 880 000 кв. м
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
 по документу: для сельскохозяйственного произв
 Луговые осолоделые среднemocные среднегумусные тяжелосуглинистые $Ku=0,569$





Приложение 16.5. Аналог 5

(54:06:022101:470 516 125 2064500 300000 1453)
1243 12943 от 20.11.2014

Земельный участок Кад. номер: 54:06:022101:470

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Здвинский, Петраковский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 516 125,00 руб. Уточненная площадь: 2 064 500 кв. м

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые $K_u=0.297$

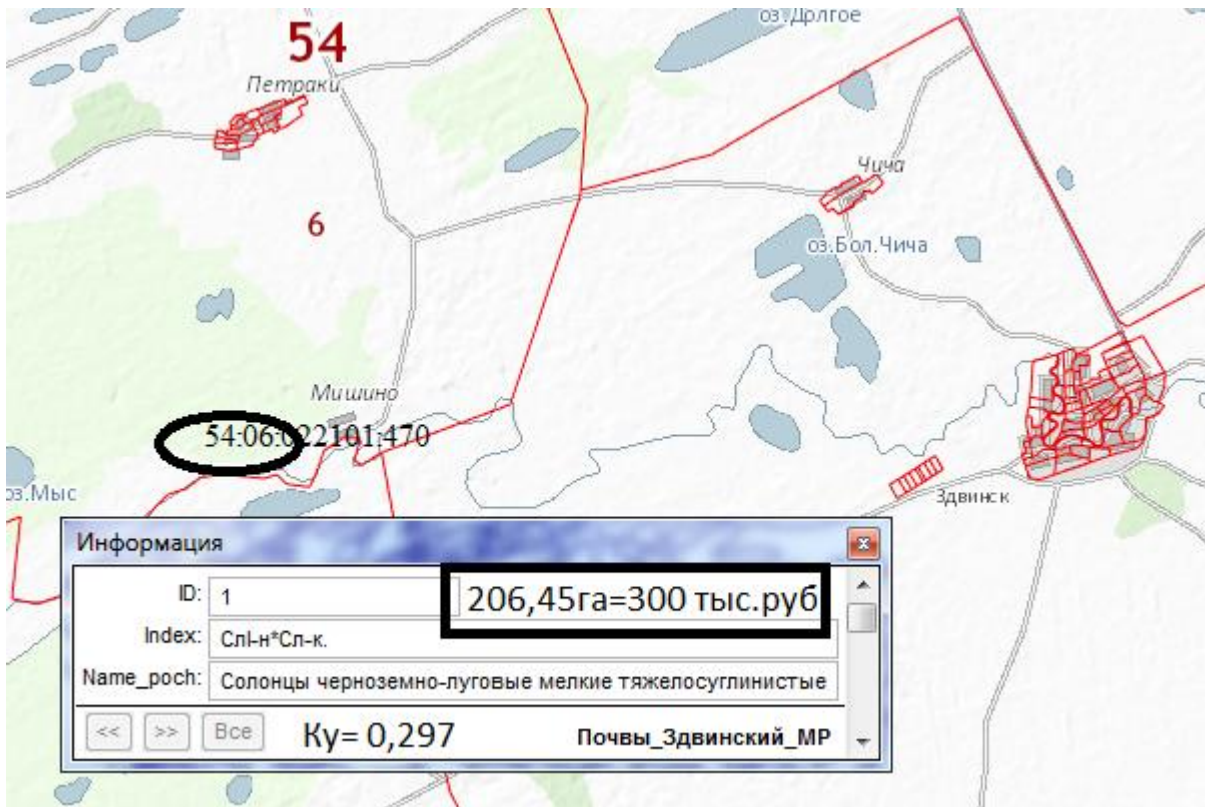
Участки 54:06:022101:470 Найти

Земельные участки 1

1. 54:06:022101:470
обл. Новосибирская, р-н Здвинский, Петраковский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:06:022101:470
Кад. квартал:	54:06:022101
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Здвинский, Петраковский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	516 125,00 руб.
Уточненная площадь:	2 064 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

оз. Куселово 022601 601



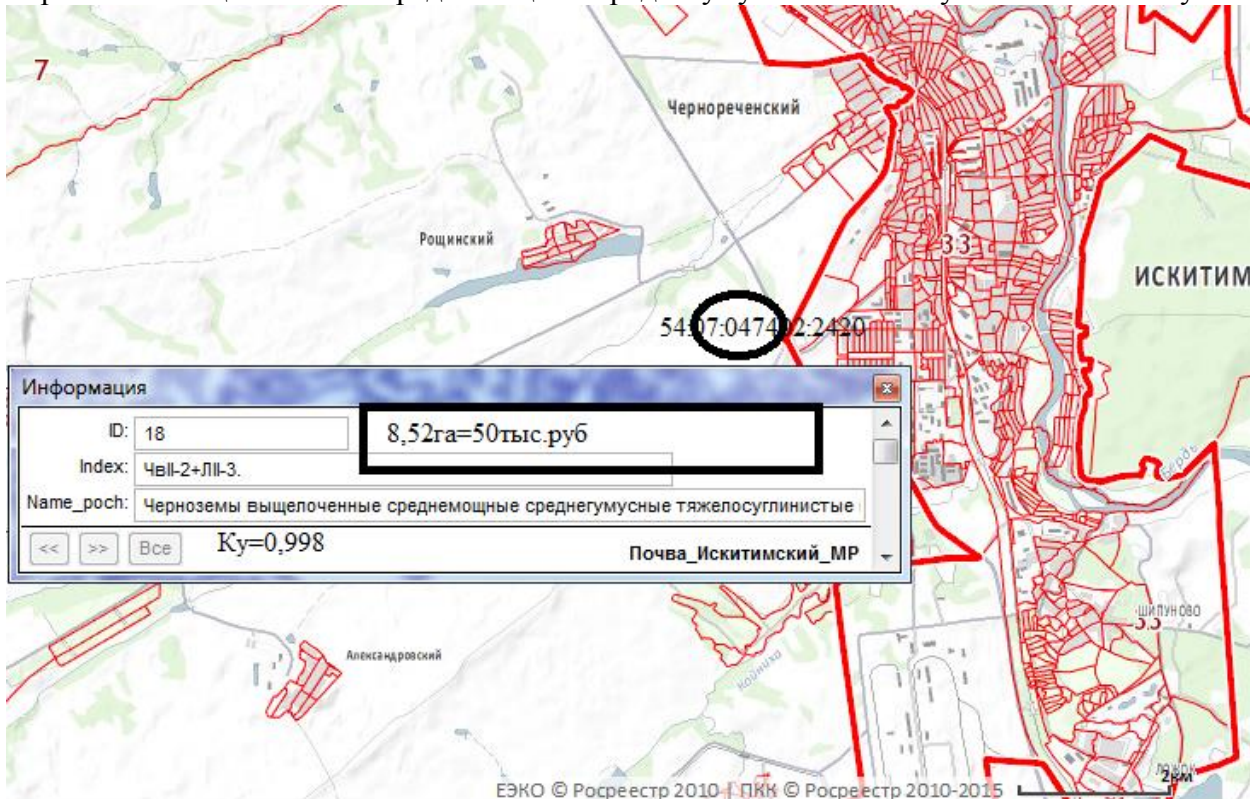
Приложение 16.6. Аналог 6

(54:07:047402:2420 201270,32 85201 50000 5868)

12155 от 24.10.2014 Искитимский, МО Чернореченский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые Ку=0.998



Приложение 16.7. Аналог 7

(54:07:047402:1617 241 968 85200 50000 5869)

4663/38 от 11.06.2014 Искитимский

Кад. номер: 54:07:047402:1617 Кад. квартал:54:07:047402

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Чернореченский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 241 968,00 руб. Уточненная площадь: 85 200 кв. м

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.998$

Участки ▾ 54:07:047402:1617 × Найти

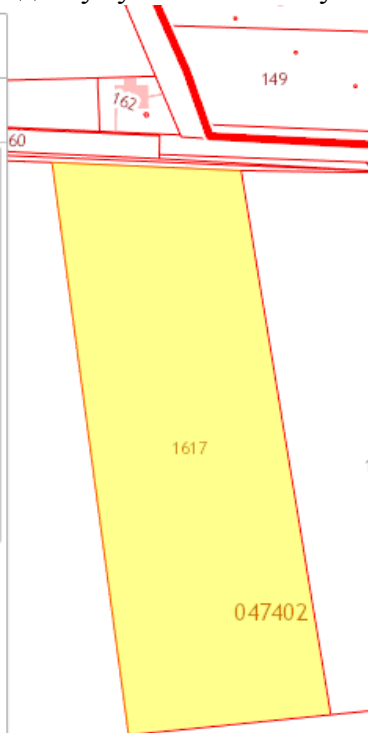
Земельные участки ¹ ★

1. **54:07:047402:1617** ▲★▽
 обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО
 Чернореченский сельсовет
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация

Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:07:047402:1617
Кад. квартал:	54:07:047402
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Чернореченский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	241 968,00 руб.
Уточненная площадь:	85 200 кв. м
Разрешенное	Для сельскохозяйственного производства



ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 100м

Совхоз-Бердский

54:07:047402:1617

Чернореченский

020701 030401 030602

ИСКТИМ

1км

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Информация

ID:	18	85,2га=242тыс.руб
Index:	Чел-2+ЛП-3.	
Name_poch:	Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые	
<input type="button" value="←"/> <input type="button" value="→"/> <input type="button" value="Все"/>		Почва_Искитимский_МР

Ку=0.998

Приложение 16.8. Аналог 8

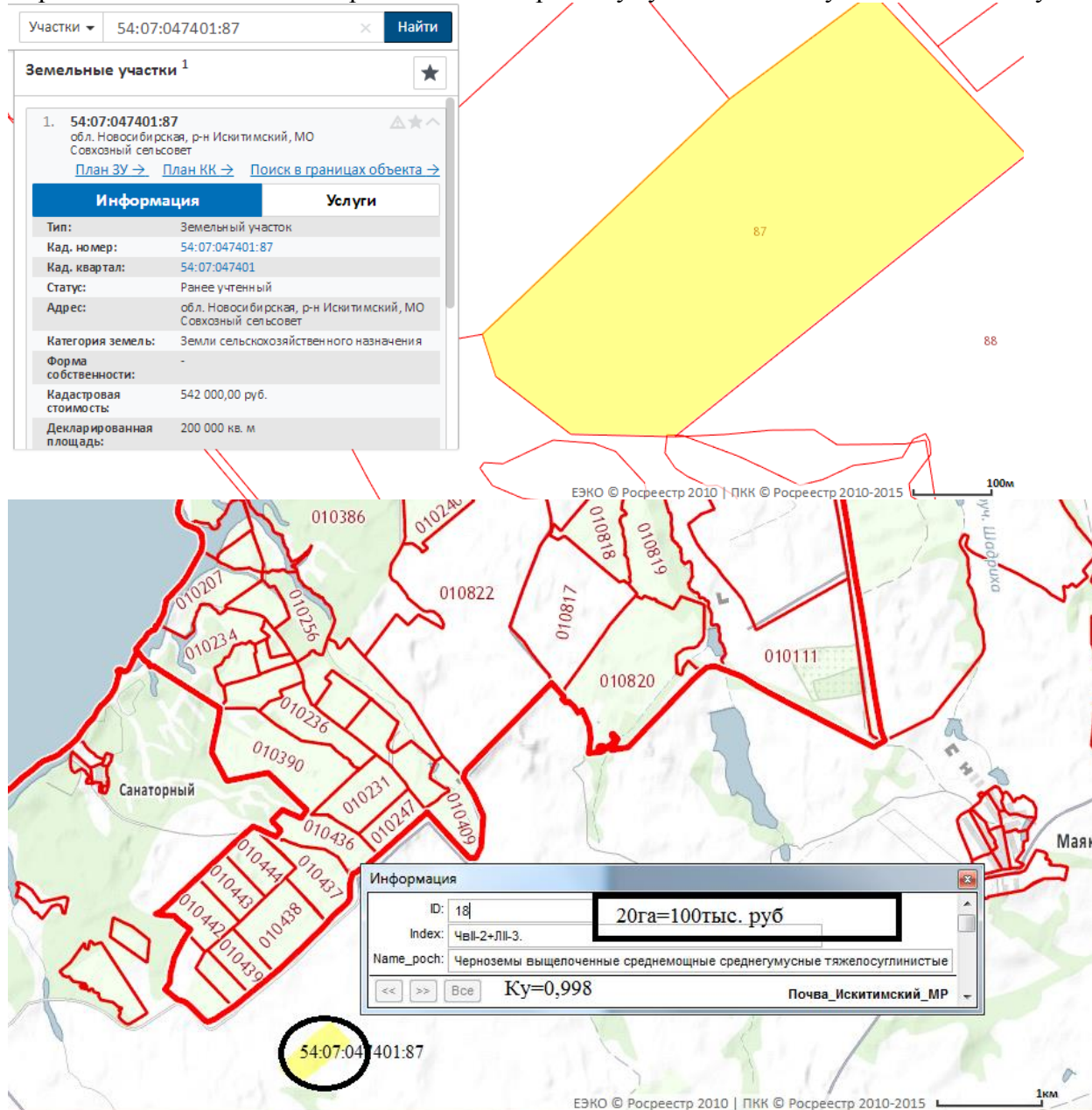
(54:07:047401:87 542 000 200000 100000 5000)
 6738/38 от 11.09.2014 Искитимский, МО Совхозный сельсовет Первомайский
 Земельный участок Кад. номер: 54:07:047401:87

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Совхозный сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 542 000,00 руб. Декларированная площадь: 200 000 кв. м

Черноземы выщелоченные среднемошные среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.998$



Приложение 16.9. Аналог 9

(54:07:047402:2140 19 889 800 7103500 2710000 3815)
 4088/1-38 от 29.04.2014 Искитимский район ОАО "Ново-Бердское"
 Земельный участок Кад. номер: 54:07:047402:2140
 Адрес: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, ОАО "Ново-Бердское"
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 19 889 800,00 руб. Уточненная площадь: 7 103 500 кв. м
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производств
 Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые $Ky=0.867$

Земельные участки ¹ ★

1. 54:07:047402:2140
 обл. Новосибирская, р-н Искитимский, ОАО "Ново-Бердское"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:07:047402:2140
Кад. квартал:	54:07:047402
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Искитимский, ОАО "Ново-Бердское"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	19 889 800,00 руб.
Уточненная площадь:	7 103 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

1667

54

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Рощинский

ИСКИТИМ

33

3%

0,6 км

Старый

+

...

-

...

Информация

ID: 14 **710,35га=20млн руб**

Index: ЛIII-3

Name_poch: Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые

<< >> Все $Ky=0,867$ Почва_Искитимский_МР

54:07:047402:2140

Александровский

Колыбель

ИПНОВО

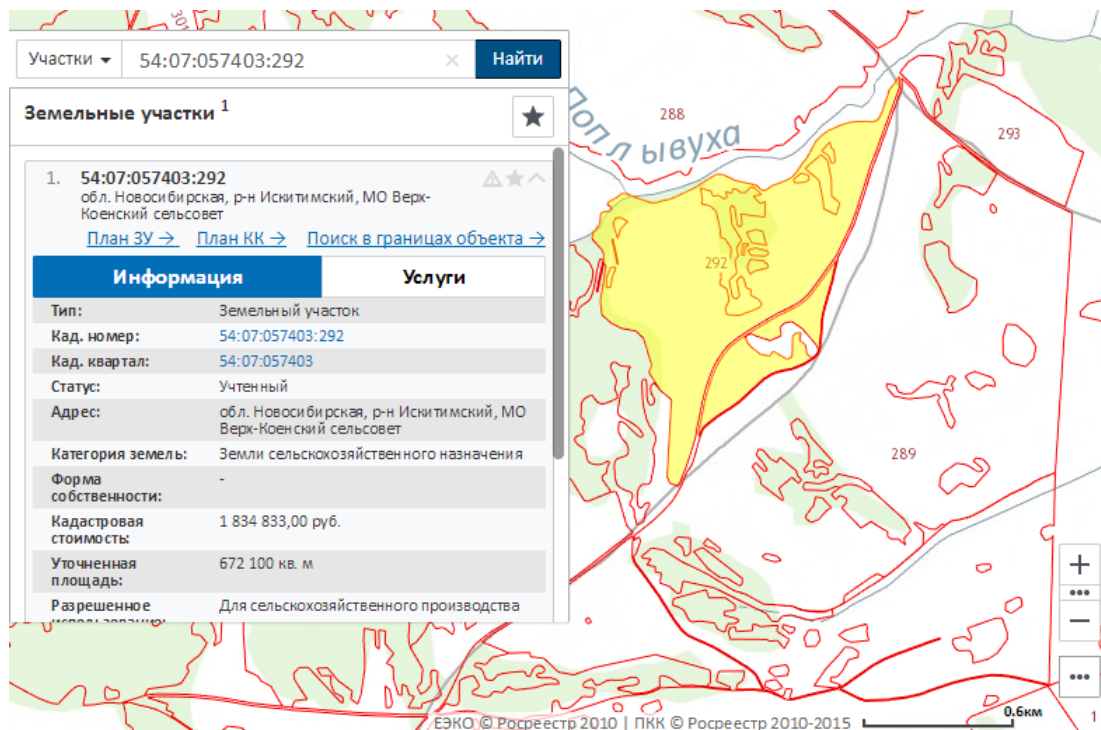
33

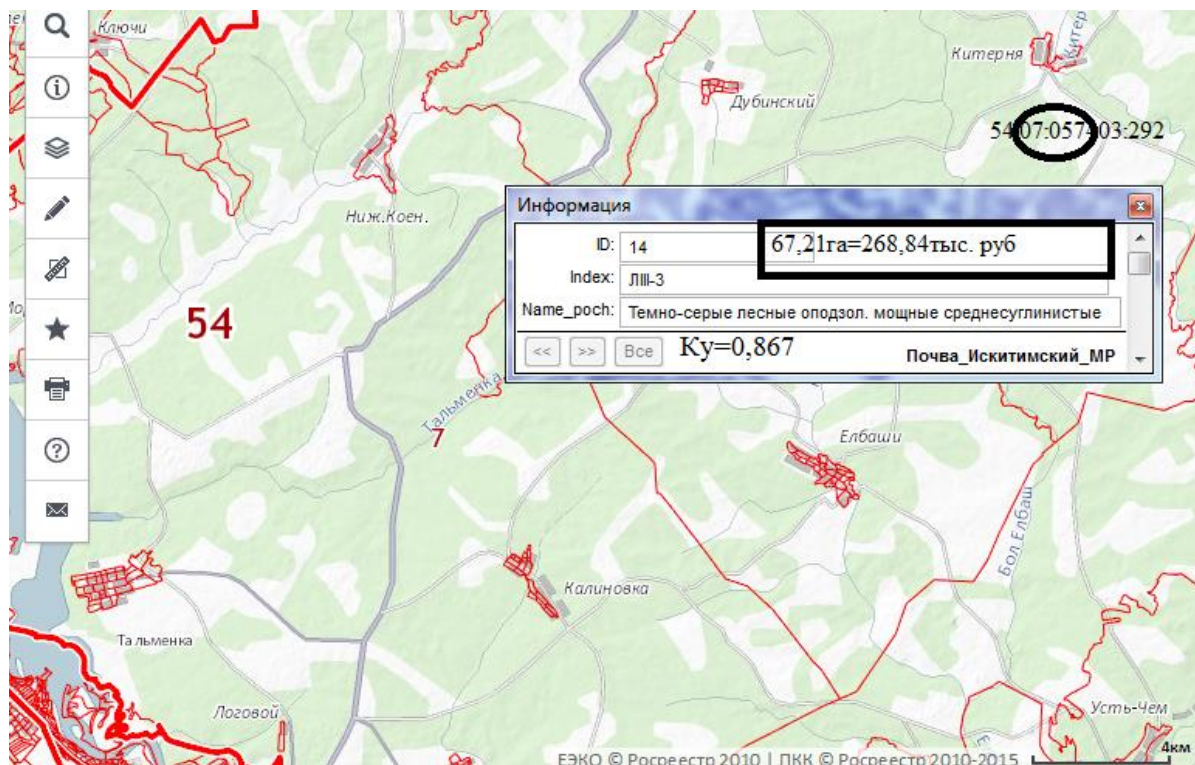
2 км

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Приложение 16.10. Аналог 10

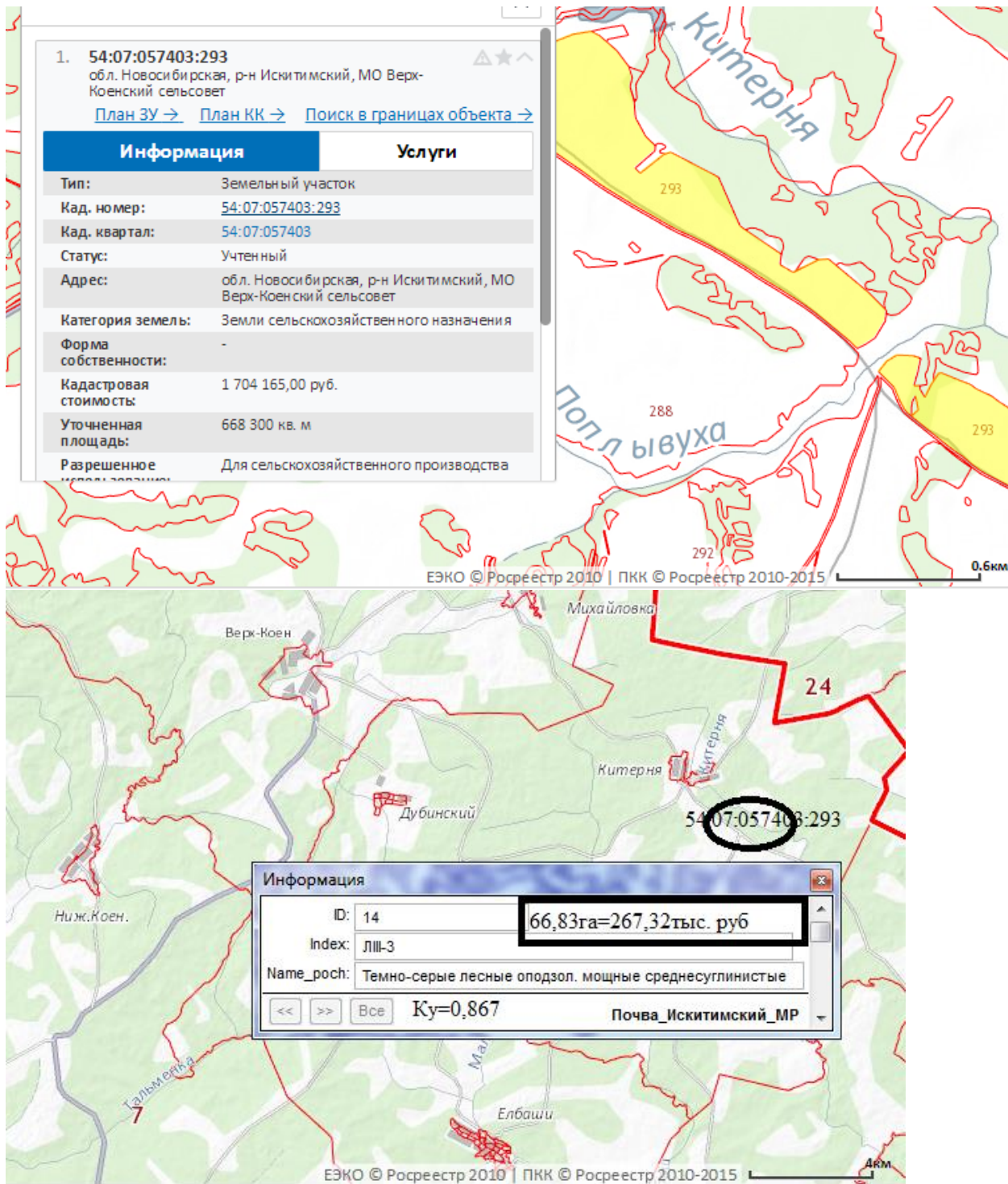
(54:07:057403:292 1 834 833,00 672100 268840 4000)
127 1569/38 от 27.02.2014 Искитимский район МО Верх-Коенский сельсовет
Земельный участок Кад. номер: 54:07:057403:292
Адрес: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Верх-Коенский сельсовет
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость: 1 834 833,00 руб. Уточненная площадь: 672 100 кв. м
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые $K_u=0.867$





Приложение 16.11. Аналог 11

(54:07:057403:293 1 704 165,00 668300 267320 4000)
 1569/38 от 27.02.2014 Искитимский район МО Верх-Коенский сельсовет
 Земельный участок Кад. номер: 54:07:057403:293
 Адрес: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Верх-Коенский сельсовет
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 1 704 165,00 руб. Уточненная площадь: 668 300 кв. м
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
 Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые Ку=0.867

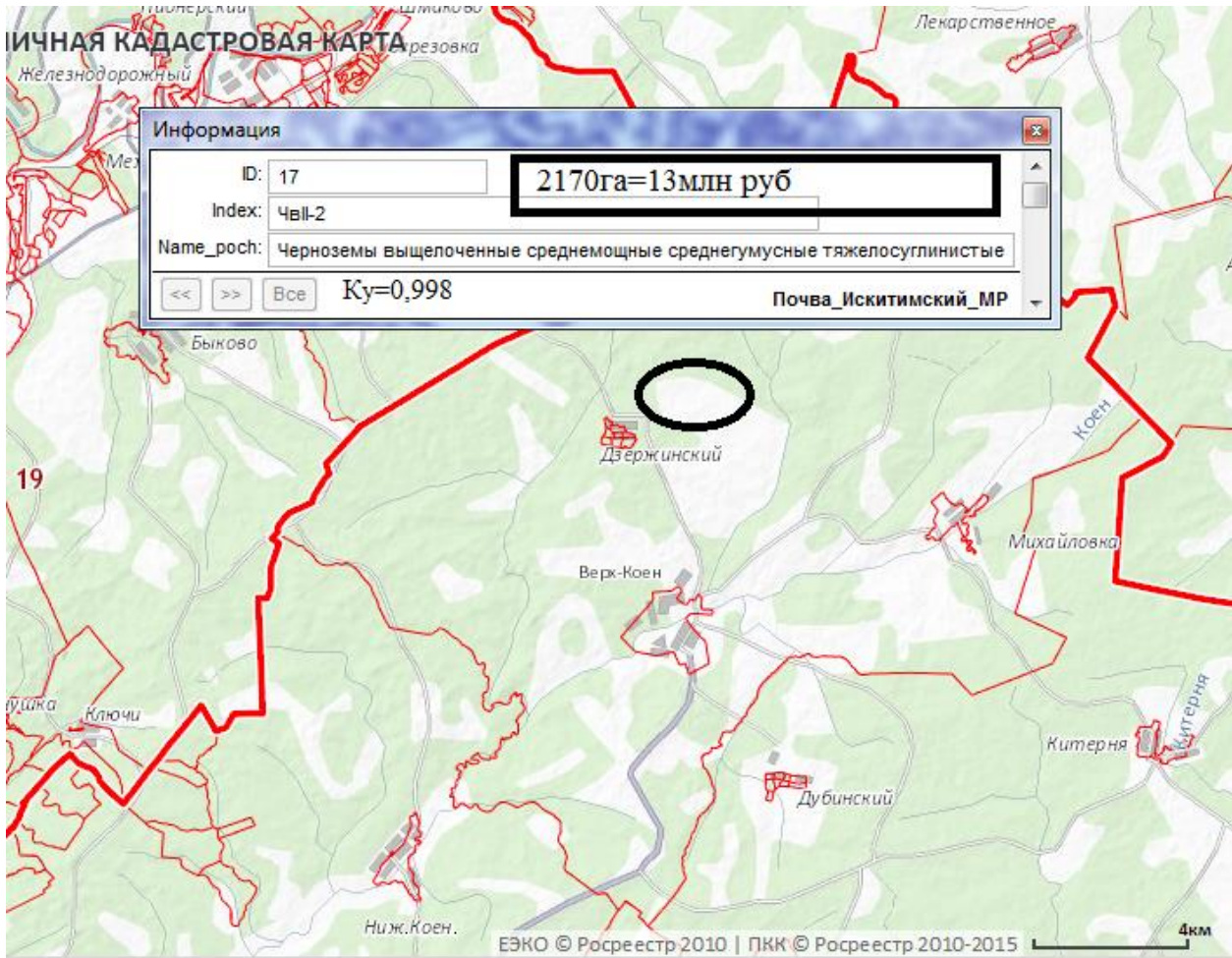


Приложение 16.12. Аналог 12

(21700000 13020000 6000)

122 1568/38 от 27.02.2014 Искитимский район, МО Верх-Коенский сельсовет, п. Дзержинский 21700000 13020000

Черноземы выщелоченные среднеспелые среднегумусные тяжелосуглинистые Ку=0.998



Приложение 16.13. Аналог 13

(54:07:047402:2408 139 400,80 49786 30022,47 6030)
 1055 6816/38 от 15.09.2014 Искитимский, ОАО "Ново-Бердское" 49786 30022,47

Земельный участок Кад. номер: 54:07:047402:2408

Адрес: Новосибирская обл, р-н Искитимский, ОАО "Ново-Бердское"

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 139 400,80 руб. Уточненная площадь: 49 786 кв. м

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

Черноземы выщелоченные среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые $K_u=0.998$

The image shows a screenshot of a cadastral information system. On the left, there is a detailed information panel for a specific land plot. On the right, there is a map view showing the plot's location within a larger area.

Information Panel:

- 1. **54:07:047402:2408**
Новосибирская обл, р-н Искитимский, ОАО "Ново-Бердское"
- План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:07:047402:2408
Кад. квартал:	54:07:047402
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская обл, р-н Искитимский, ОАО "Ново-Бердское"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	139 400,80 руб.
Уточненная площадь:	49 786 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

Map View:

- Scale: 100m
- Map labels: 54, Лебедевка, Чернореченский, ИСКИТИМ, Роцинский, Александровский, ШИЛДНОВО
- Plot ID: 54:07:047402:2408 (circled in black)
- Soil type: Черноземы выщелоченные среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые
- Soil coefficient: $K_u=0.998$
- Soil value: 4,98га=30тыс. руб

Приложение 16.14. Аналог 14

(54:09:020120:1326 316 160,00 208000 50000 2404)
 13648 от 09.12.2014 Каргатский район, МО Маршанский сельсовет
 Земельный участок Кад. номер: 54:09:020120:1326
 Адрес: Новосибирская область, р-н Каргатский, МО Маршанский сельсовет
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 316 160,00 руб. Уточненная площадь: 208 000 кв. м
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
 Луговые солончаковые среднemocные среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.500$

1. 54:09:020120:1326
 Новосибирская область, р-н Каргатский, МО
 Маршанский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:09:020120:1326
Кад. квартал:	54:09:020120
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, р-н Каргатский, МО Маршанский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	316 160,00 руб.
Уточненная площадь:	208 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

Информация

ID: 24 **20,8га=50тыс. руб**

INDEX: ЛзII-r2*СлII-n

NAME_POCH: Луговые солончаковые среднemocные среднегумусные тяжелосуглинистые

Ку=0,500 Почвы_Каргатский_МР

54:09:020120:1326

Приложение 16.15. Аналог 15

(54:10:028211:1311 2 965 173,63 1490037 950000 6376)
1028 1410/38 от 08.09.2014

Земельный участок Кад. номер: 54:10:028211:1311

Адрес: Новосибирская обл, р-н Колыванский, МО Соколовского сельсовета, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 54:10:028211

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 2 965 173,63 руб. Уточненная площадь: 1 490 037 кв. м

Черноземы выщелоченные среднемошные среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.998$

The screenshot displays a web-based cadastral information system. At the top left, a list shows the selected land plot: 54:10:028211:1311, located in the Kolivan district of Novosibirsk region. Below this is a detailed information table.

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:10:028211:1311
Кад. квартал:	54:10:028211
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская обл, р-н Колыванский, МО Соколовского сельсовета, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 54:10:028211
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 965 173,63 руб.
Уточненная площадь:	1 490 037 кв. м

The main part of the interface is a map showing the land plot highlighted in yellow. The plot is situated near a lake labeled 'оз. Сумное'. A zoomed-in view at the bottom shows the plot's ID '54:10:028211:1311' circled in black. A tooltip window titled 'Информация' is open over the plot, displaying the following data:

- ID: 30
- Index: ЧВЛ-2
- Name_poch: Черноземы выщелоченные среднемошные среднегумусные тяжелосуглинистые
- Price: 149га=950тыс. руб (highlighted with a black box)
- Soil type: $Ky=0.998$

The map also shows surrounding areas like 'Подгорная', 'Колывань', and 'Красный Яр'. A scale bar indicates 0.6 km.

Приложение 16.16. Аналог 16

(54:11:028105:10089 1044450,00 495000 200000 4040)
 1398 15031 от 25.12.2014 Коченевский район, Совхозный сельсовет
 Земельный участок Кад. номер: 54:11:028105:10089
 Адрес:Новосибирская область, р-н Коченевский, Совхозный сельсовет
 Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость:1 044 450,00 руб. Уточненная площадь:495 000 кв. м
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
 Лугово-черноземные осолоделые среднemosные среднегумусные тяжелосуглинистые
 $Ky=0.841$

The screenshot displays a web-based cadastral information system. On the left, a sidebar shows a list of land plots, with the first one selected: '1. 54:11:028105:10089'. Below this, there are two tabs: 'Информация' (Information) and 'Услуги' (Services). The 'Информация' tab is active, showing a table of details for the selected plot. The table includes fields for Type, Cadastre number, Quarter, Status, Address, Land category, Form of ownership, Cadastre value, Clarified area, and Permitted use. To the right of the sidebar is a map showing the plot highlighted in yellow. The map includes a scale bar (0.3 km) and navigation controls. Below the main map, there is a detailed information window titled 'Информация' (Information) for the selected plot. This window contains the following data: ID: 41, Index: Чсдл-п2, Name_poch: Лугово-черноземные осолоделые среднemosные среднегумусные тяжелосуглинистые, and $Ky=0,841$. A value '49,5га=200тыс. руб' is highlighted in a black box. The map also shows other nearby plots and locations like 'Александровский', 'Белобородово', 'Бармашево', 'Сартаково', 'Коченово', and 'Тройцк'. The bottom of the map shows a scale bar (4 km) and copyright information: 'ЕЖО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015'.

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:11:028105:10089
Кад. квартал:	54:11:028105
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, р-н Коченевский, Совхозный сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 044 450,00 руб.
Уточненная площадь:	495 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

Информация

ID: 41

Index: Чсдл-п2

Name_poch: Лугово-черноземные осолоделые среднemosные среднегумусные тяжелосуглинистые

$Ky=0,841$

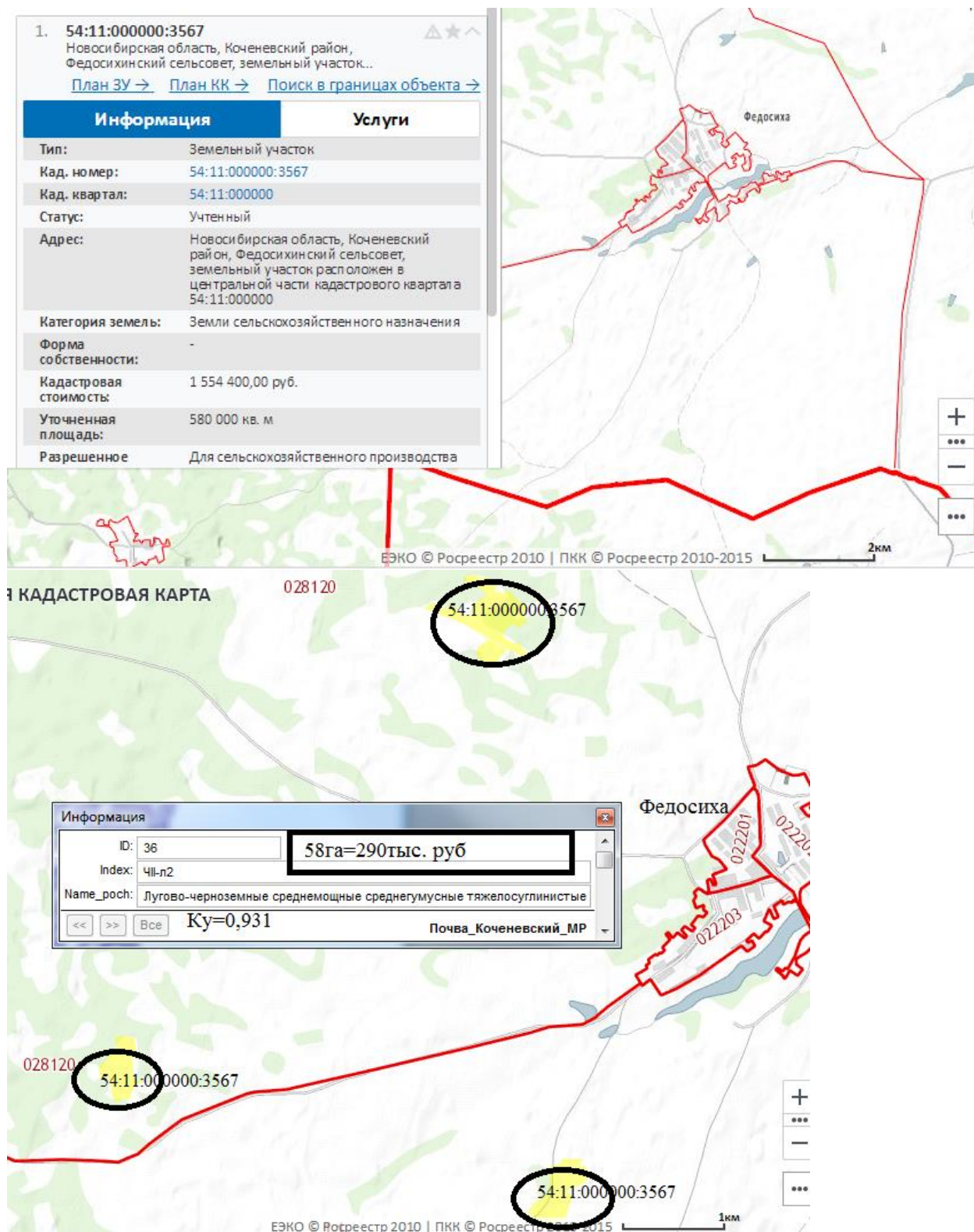
49,5га=200тыс. руб

Почва_Коченевский_МР

Приложение 16.17. Аналог 17

(54:11:000000:3567 1502896 580000 290000 5000)
 1069 6423/38 от 24.09.2014 Коченевский район, Федосихинский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:11:000000 580000 290000 5000

Лугово-черноземные среднemocные среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.931$

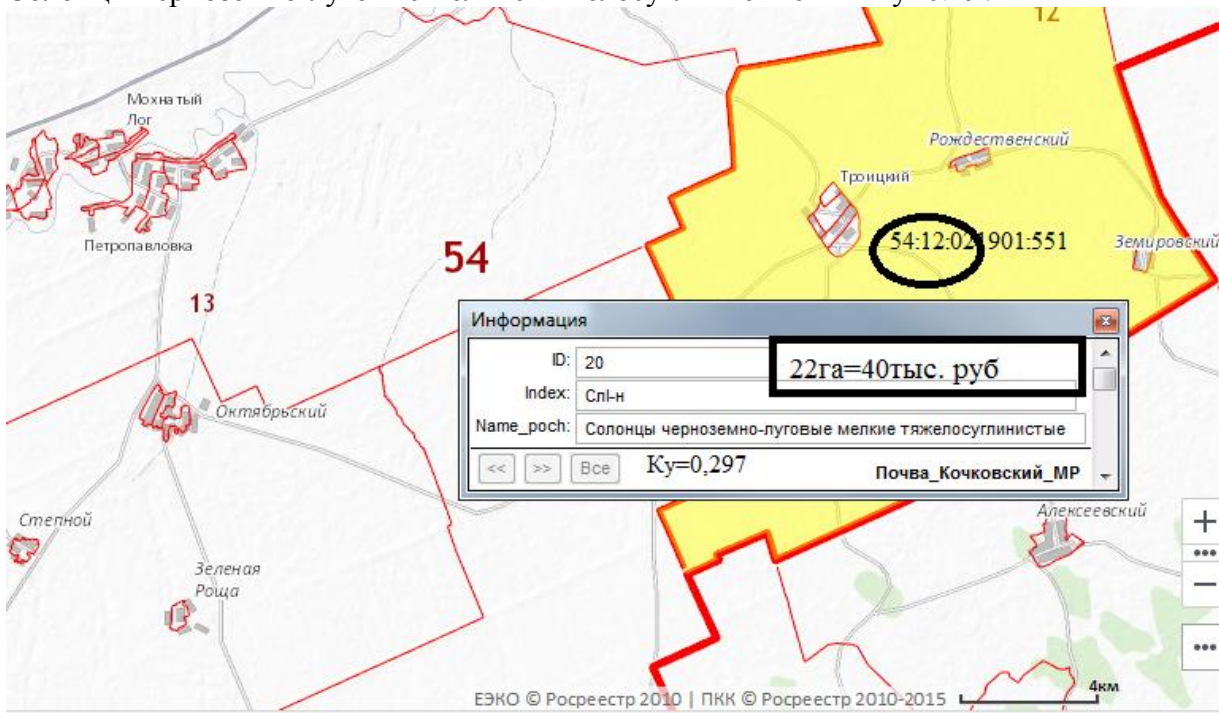


Приложение 16.18. Аналог 18

(54:12:021901:551 271304 220000 40000 1818)

112 1205 от 03.02.2014 Кочковский район, Троицкий сельсовет 220000 40000 1818

Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые $Ky=0.297$



Приложение 16.19. Аналог 19

(54:13:025306:27 310744 280000 280000 50000 1786)
 116 1549/38 от 26.02.2014 Краснозерский находится примерно в 6 км. по направлению на юго-восток от ориентира с.Полойка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Новосибирская Краснозерский 280000 50000 1786
 Солонцы черноземно-луговые средние тяжелосуглинистые $Ky=0.510$

1. 54:13:025306:27
 Новосибирская обл, р-н Краснозерский, МО Полойский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:13:025306:27
Кад. квартал:	54:13:025306
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Новосибирская обл, р-н Краснозерский, МО Полойский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	406 000,00 руб.
Декларированная площадь:	280 000 кв. м

str.ru/#feature-zu-info

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

0,3км

13

Казанок

Полойка

Травное оз. Домашнее

Брянский

Беслятый

Целинный

54:13:025306:27

Майское

Чернаки

Краснозерское

Гербоево

Мохнатый-Лог

Петропавловка

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

10км

Информация

ID: 29

Index: СлИ-н

Name_rsch: Солонцы черноземно-луговые средние тяжелосуглинистые

Ку=0,510

Почвы_Краснозерский_МР

28га=50тыс.

Приложение 16.20. Аналог 20

(54:14:025511:1643 821892,44 792000 254250 3210)
 874 5397/38 от 14.07.2014 Куйбышевский район, Октябрьский сельсовет 792000
 254250 3210

Лугово-черноземные осолоделые среднемошнные среднегумусные тяжелосуглинистые 0.841

The screenshot displays a web-based cadastral map interface. At the top left, a panel shows details for parcel 54:14:025511:1643, including its location in the Kuybyshevsky district and its status as a registered land plot. Below this, a table provides technical specifications: type (land plot), cadastral number, quarter, status (registered), address, land category (agricultural), ownership form, cadastral value (1,346,400 rubles), and area (792,000 sq. m).

The main map area shows a detailed view of the parcel, highlighted in yellow, with surrounding parcels and geographical features. A scale bar indicates 0.6 km. Below the main map, a larger-scale map shows the location of the parcel within the Kuybyshevsky district, with a scale bar of 4 km. A specific soil data window is open, showing the soil type as 'Лугово-черноземные осолоделые среднемошнные среднегумусные тяжелосуглинистые' and a value of 'Ку=0,841'. A highlighted box in this window contains the text '79,2га=254тыс. руб'.

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:14:025511:1643
Кад. квартал:	54:14:025511
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, Куйбышевский район, Октябрьский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 346 400,00 руб.
Уточненная площадь:	792 000 кв. м

formация

ID: 43

Index: Чсдл-л2

me_poch: Лугово-черноземные осолоделые среднемошнные среднегумусные тяжелосуглинистые

Ку=0,841

Почвы_Куйбышевский_МР

79,2га=254тыс. руб

Приложение 16.21. Аналог 21

(54:15:025817:545 5847772,5 4275000 570000 1333)
 355 2947 от 05.03.2014 Купинский район, Копкульский сельсовет 4275000 570000
 1333

Земельный участок Кад. номер: 54:15:025817:545

Адрес: Новосибирская область, Купинский район, Копкульский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 5 771 250,00 руб. Уточненная площадь: 4 275 000 кв. м

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые $Ky=0,297$

The screenshot displays a cadastral map with a yellow highlighted parcel. A sidebar on the left provides detailed information about the parcel, and a pop-up window shows soil characteristics.

Parcel Information (Sidebar):

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:15:025817:545
Кад. квартал:	54:15:025817
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, Купинский район, Копкульский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 771 250,00 руб.
Уточненная площадь:	4 275 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

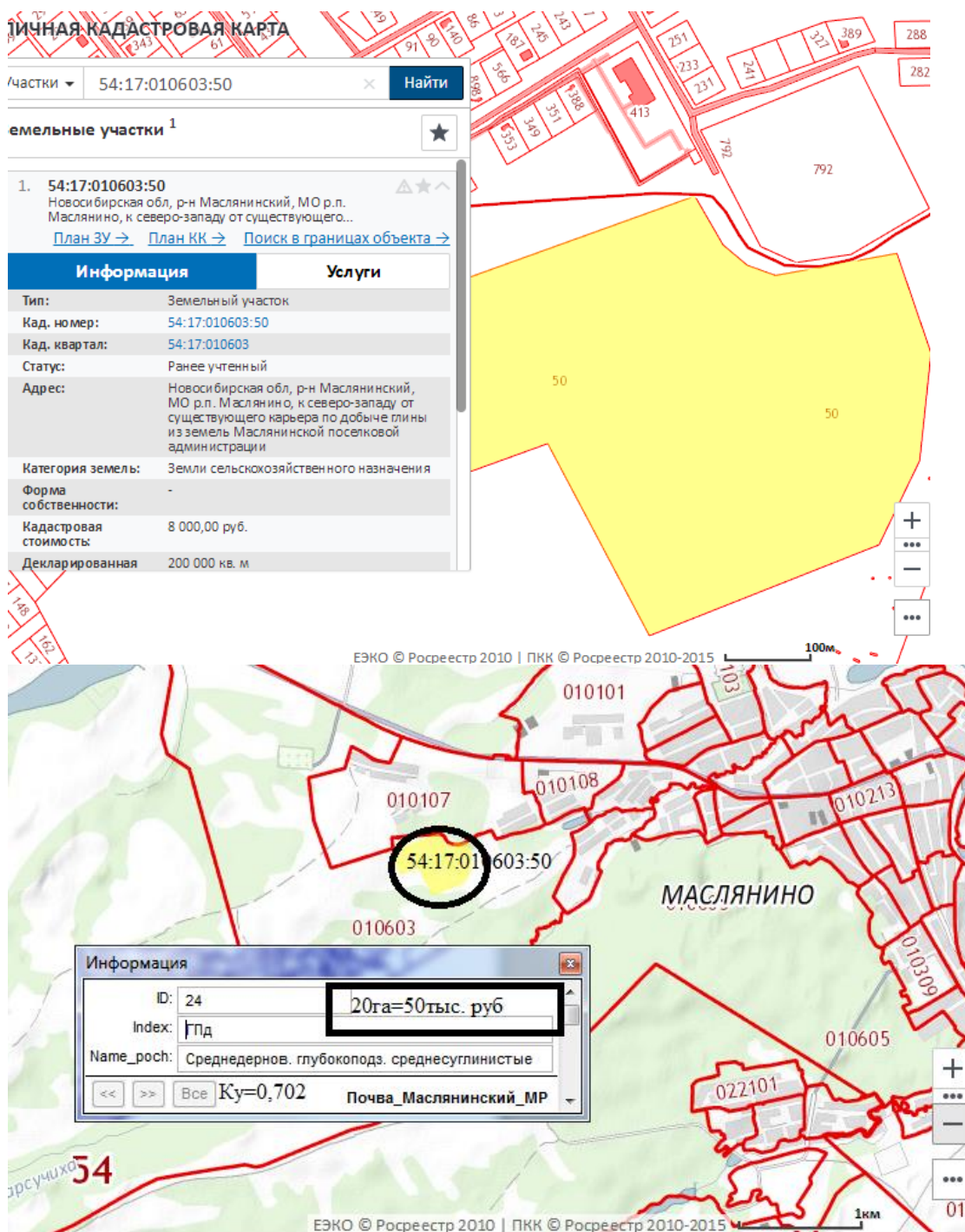
Soil Information (Pop-up Window):

Информация	
ID:	32
Index:	Сл-н
Name_poch:	Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые
<input type="button" value="<<"/> <input type="button" value=">>"/> Все $Ky=0,297$ Почвы_Купинский_МР	

The map also shows the parcel number **54:15:025817:545** circled in black. Other labels on the map include "Копкуль", "Купино", "Барбаши", "Рождественка", "оз. Горькое", "Зятыковка", "Левинка", and "025817". A scale bar indicates 1 km.

Приложение 16.22. Аналог 22

(54:17:010603:50 8 000,00 200000 50000 2500)
 1100 7231/38 от 01.10.2014 Маслянинский район, вблизи центральной усадьбы АО "Маслянинское", бывшее землепользование АО "Маслянинское" 200000 50000 2500
 Кад. номер: 54:17:010603:50 Адрес: Новосибирская обл, р-н Маслянинский, МО р.п. Маслянино, к северо-западу от существующего карьера по добыче глины из земель Маслянинской поселковой администрации
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 8 000,00 руб. Декларированная площадь: 200 000 кв. м
 Серые лесные оподзоленные среднемощные среднесуглинистые Ку=0,831



Приложение 16.23. Аналог 23

(54:17:024105:29 489673,02 270747 45000 1662)
 1087 6065/38 от 26.09.2014 Маслянинский район, МО Никоновский сельсовет, АО "Никоновское", расположенное вблизи с.Никоново крестьянское хозяйство "Воля"
 Болотные низинные торфянисто-глеевые Ку=0.250

1. **54:17:024105:29**
 Новосибирская обл, р-н Маслянинский, МО Никоновский сельсовет, АО "Никоновское"...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:17:024105:29
Кад. квартал:	54:17:024105
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Новосибирская обл, р-н Маслянинский, МО Никоновский сельсовет, АО "Никоновское", расположенное вблизи с. Никоново крестьянское хозяйство "Воля"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	725 601,96 руб.
Уточненная площадь:	270 747 кв. м

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 0,3км

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Информация

ID: 10

Index: Бто-н

Name_posh: Болотные низинные торфянисто-глеевые

Ку=0,250

Почва_Маслянинский_МР

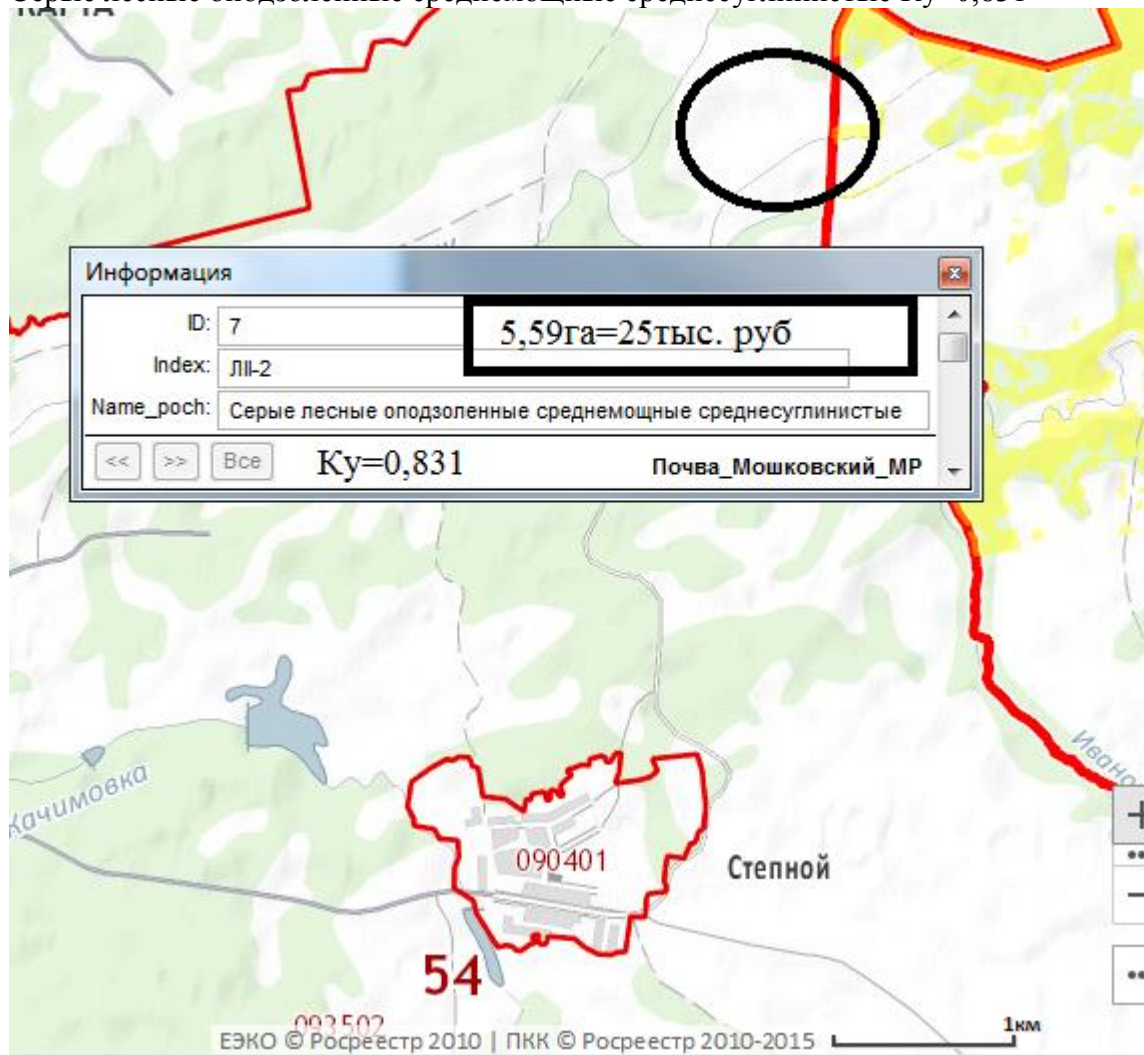
Приложение 16.24. Аналог 24

121 1548/38 от 26.02.2014 Мошковский район, Барлаковский сельсовет 55932 25000
4470

1548/38 от 26.02.2014 Мошковский район, Барлаковский сельсовет

Степной вверх налево через реку 2,66км 55932 25000

Серые лесные оподзоленные среднетощие среднесуглинистые $Ky=0,831$



Приложение 16.25. Аналог 25

(54:18:080401:547 1060800 520000 400000 7692)
 139 1771/38 от 06.03.2014 Мошковский район, Ташаринский сельсовет 520000
 400000 7692

Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые 0.998

1. 54:18:080401:547
 Новосибирская обл, р-н Мошковский,
 Ташаринский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:18:080401:547
Кад. квартал:	54:18:080401
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская обл, р-н Мошковский, Ташаринский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 060 800,00 руб.
Уточненная площадь:	520 000 кв. м

Ташара

540 547 0,6км

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

080401 18 54

Ташара

54:18:080401:547

Информация

ID: 6 **52га=400тыс. руб**

Index: ЧВЛ-2

Name_poch: Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые

<< >> Все **Ку=0,998** Почва_Мошковский_МР

Сарачевка

080302 1км

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Приложение 16.26. Аналог 26

(54:18:080401:529 822900,00 390000 300000 7692)
 140 1771/38-1 от 06.03.2014 Мошковский район, Ташаринский сельсовет 390000
 300000 7692

Земельный участок Кад. номер: 54:18:080401:529

Адрес: Новосибирская область, Мошковский район, Ташаринский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 822 900,00 руб. Уточненная площадь: 390 000 кв. м

Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые 0.998

1. **54:18:080401:529**
 Новосибирская область, Мошковский район,
 Ташаринский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:18:080401:529
Кад. квартал:	54:18:080401
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, Мошковский район, Ташаринский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	822 900,00 руб.
Уточненная площадь:	390 000 кв. м

100м

2

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Информация	
ID:	6
Index:	Чыл-2
Name_poch:	Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые
<input type="button" value="←"/> <input type="button" value="→"/> <input type="button" value="Все"/> Ка=0,998 Почва_Мошковский_МР	

39га=300тыс. руб

2км

Приложение 16.27. Аналог 27

(54:18:090301:1224 268830 103000 103000 100000 9709)
720 4398/38 от 02.06.2014 Мошковский район, Широкоярский сельсовет 103000
100000 9709

Кад. номер: 54:18:090301:1224

Адрес: Новосибирская область, Мошковский район, Широкоярский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 268 830,00 руб. Уточненная площадь: 103 000 кв. м

Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые $K_u=0.988$

1. 54:18:090301:1224
Новосибирская область, Мошковский район,
Широкоярский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:18:090301:1224
Кад. квартал:	54:18:090301
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, Мошковский район, Широкоярский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	268 830,00 руб.
Уточненная площадь:	103 000 кв. м

Широкий Яр

54:18:090301:1224

Информация

ID: 6

Index: ЧВЛ-2

Name_poch: Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые

Ку=0,998

Почва_Мошковский_МР

10,3га=100тыс. руб

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 / 1 км

Приложение 16.28. Аналог 28

(54:19:164801:318 72 336,00 26400 16000 6061)
 785 5182/38 от 04.07.2014 Новосибирский район, Барышевский сельсовет, р.п.Кольцово,
 участок №5 26400 16000 6061

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Барышевский сельсовет, рп. Кольцово, земли
 АОЗТ "Барышевское". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 72 336,00 руб. Уточненная площадь: 26 400 кв. м
 Новосибирский район, Барышевский сельсовет, р.п.Кольцово, участок №5

1. **54:19:164801:318** ▲★^
 обл. Новосибирская, р-н Новосибирский,
 Барышевский сельсовет, рп. Кольцово, земли...

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:19:164801:318
Кад. квартал:	54:19:164801
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Барышевский сельсовет, рп. Кольцово, земли АОЗТ "Барышевское".
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	72 336,00 руб.
Уточненная	26 400 кв. м

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые $Ky=0,867$

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Дворечье

Междуречье

164801

190101

190103

р.п. Кольцово

Ноздриха

Быково

170201

54

Информация

ID: 11

Index: ЛШ-3

Name_poch: Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые

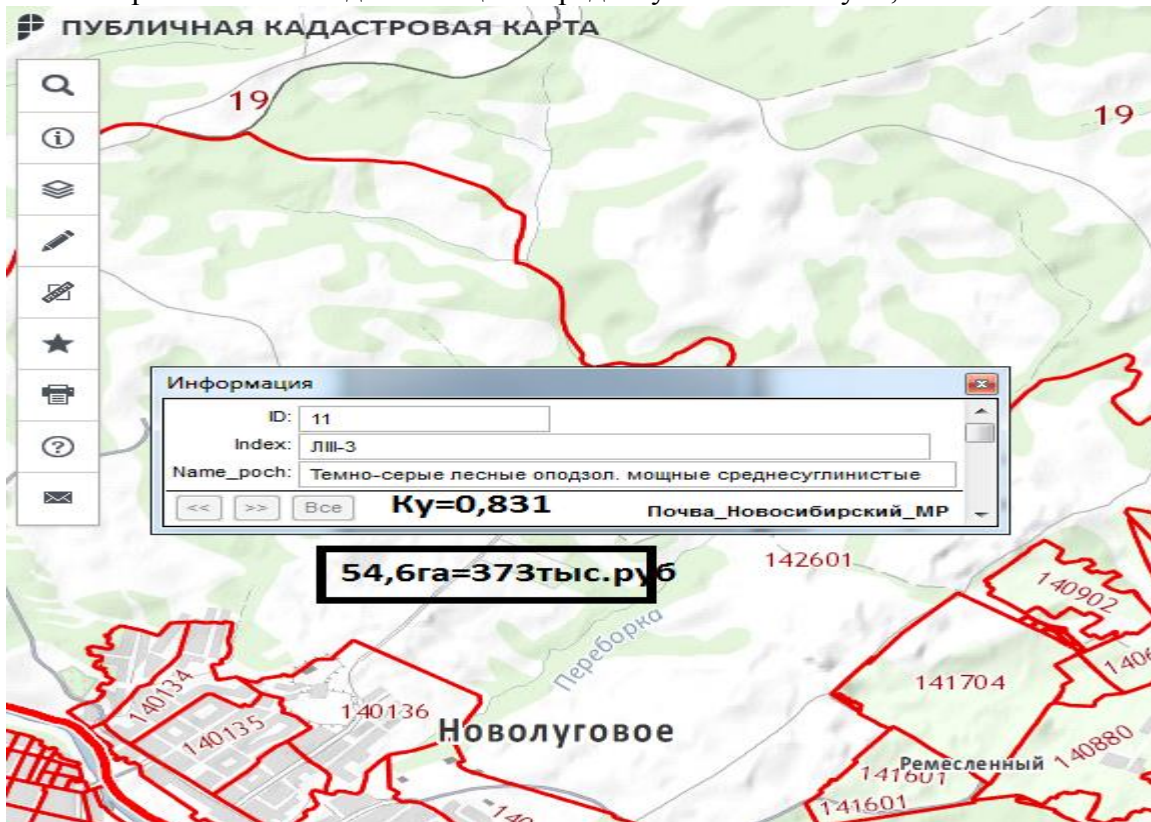
Все **$Ky=0,867$** Почва_Новосибирский_МР

2,64га=16000 руб

Приложение 16.29. Аналог 29

761 5796/1-38 от 11.06.2014 Новосибирский район, Новолуговской сельсовет 546000
373000 6832

Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые $Ky=0,867$



Приложение 16.30. Аналог 30

(54:20:030701:1092 267995 108500 50000 4572)
 131 1637/38 от 28.02.2014 Ордынский район(участок 312 в границах бывшей ассоциации
 КФХ «Шарапская»).Почтовый адрес ориентира: Ордынский, с/с МО Новошарапский 109372
 50000 4572

Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.988$

1. 54:20:030701:1092
 обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:20:030701:1092
Кад. квартал:	54:20:030701
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	267 995,00 руб.
Декларированная площадь:	108 500 кв. м

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 100м

54:20:030701:1092

Информация

ID: 8 **10,85га=50тыс. руб**

Index: ЧВЛ-2+ЛIII-3

Name_rosh: Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые

Куча $Ky=0,988$ Почва_Ордынский_МР

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 0,5км

Приложение 16.31. Аналог 31

(54:20:030701:1081 288 742,08 109372 109372 50000 4572)

Ордынский район(участок 312 в границах бывшей ассоциации КФХ «Шарапская»).Почтовый адрес ориентира: Ордынский, с/с МО Новошарапский

Земельный участок Кад. номер: 54:20:030701:1081

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 288 742,08 руб. Уточненная площадь: 109 372 кв. м

1. **54:20:030701:1081** ▲ ☆ ^

обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:20:030701:1081
Кад. квартал:	54:20:030701
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Новошарапский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	288 742,08 руб.
Уточненная площадь:	109 372 кв. м

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Информация ✖

ID: 10,9га=50тыс. руб

Index: ЧВЛ-2+ЛIII-3.

Name_roch: Черноземы выщелоченные среднетощие среднегумусные тяжелосуглинистые

<< >> Все **Ky=0,998** Почва_Ордынский_МР

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Приложение 16.32. Аналог 32

(54:20:020901:1901 1 647 360,00 576000 250000 4340)
 744 4057/38 от 19.05.2014 Ордынский район, Вагайцевский сельсовет 576000
 250000 4340

Земельный участок Кад. номер: 54:20:020901:1901

Адрес: Новосибирская обл, р-н Ордынский, Вагайцевский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 1 647 360,00 руб. Уточненная площадь: 576 000 кв. м

Ордынский район, Вагайцевский сельсовет

Лугово-черноземные солонцеватые среднемошчные среднегумусные глинистые $Ky=0.886$

The image shows a screenshot of a cadastral information system. The top part displays a map with a yellow highlighted land plot (54:20:020901:1901) and a detailed information window. The information window contains the following data:

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:20:020901:1901
Кад. квартал:	54:20:020901
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская обл, р-н Ордынский, Вагайцевский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 647 360,00 руб.
Уточненная площадь:	576 000 кв. м

Below the map, there is a soil analysis window with the following information:

Информация	
ID:	26
Index:	Чснл-л2
Name_posh:	Лугово-черноземные солонцеватые среднемошчные среднегумусные глинистые
Ку=0,886	
Почва_Ордынский_МР	

The map also shows the location of the plot in the Vaigaytsevo settlement, near the Ordynskye settlement, with a scale bar of 0.3 km and 1 km.

Приложение 16.33. Аналог 33

(54:20:030402:6 296 879,06 101323,91 101330 45000 4441)
870 5263/38 от 08.07.2014

Ордынский район, примерно в 2830 метрах от административного центра деревни Малоирменка по направлению на северо-запад

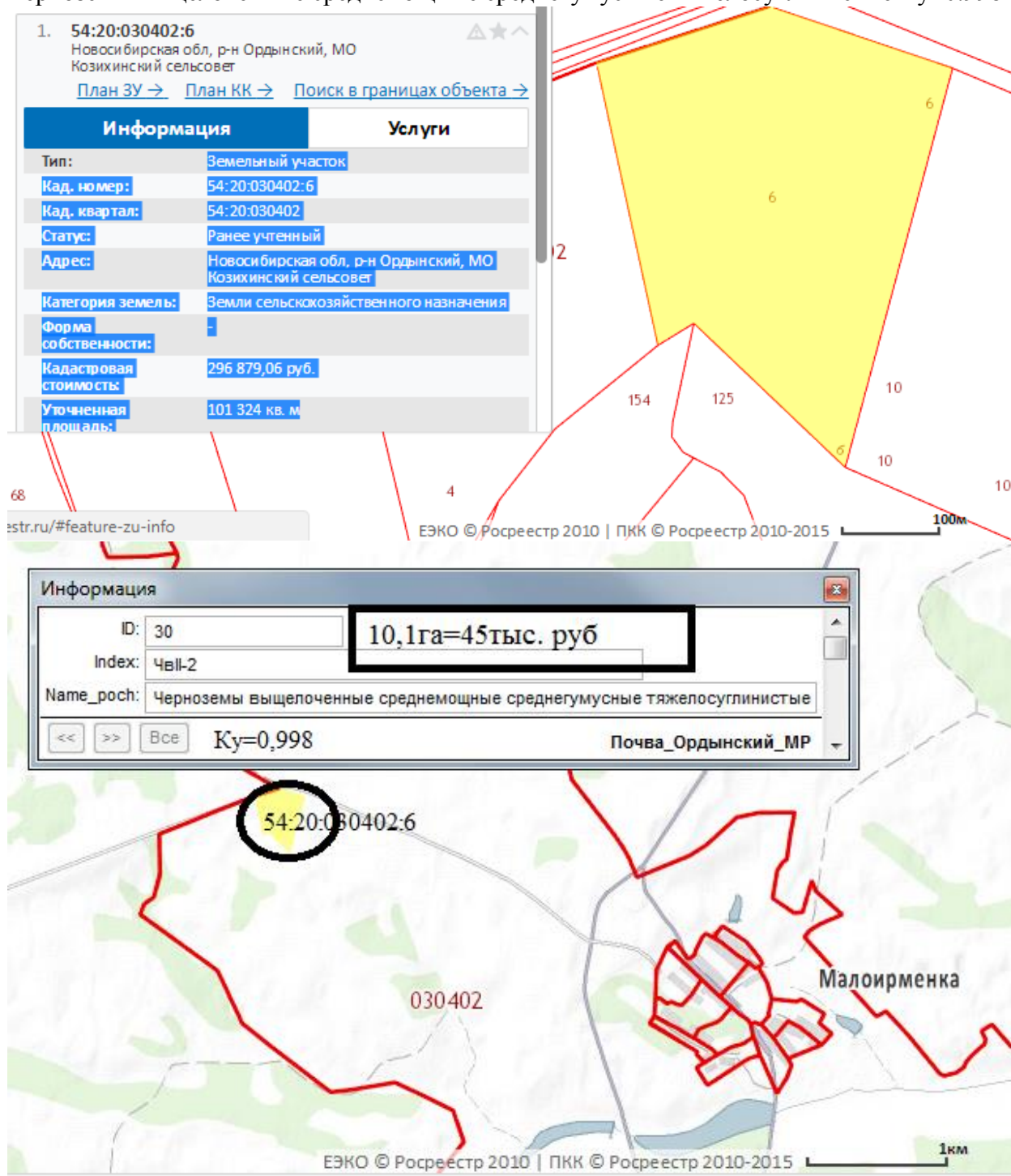
Земельный участок Кад. номер: 54:20:030402:6

Адрес: Новосибирская обл, р-н Ордынский, МО Козихинский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 296 879,06 руб. Уточненная площадь: 101 324 кв. м

Черноземы выщелоченные среднемоштные среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.998$



Приложение 16.34. Аналог 34

(54:20:030401:754 2806747,49 1368000 360000 2632)
 487 3372/38 от23.04.2014Ордынский район, с/с Козихинский 1368000 360000
 2632
 Глубокодерновые мелкоподзол. среднесуглинистые 0.773

1. 54:20:030401:754
 Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Козихинский
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:20:030401:754
Кад. квартал:	54:20:030401
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Козихинский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 584 160,00 руб.
Уточненная площадь:	1 368 000 кв. м

Информация

ID:	17	136,8га=360тыс. руб
Index:	Пд-1	
Name_roch:	Глубокодерновые мелкоподзол. среднесуглинистые	

Ky=0,773 Почва_Ордынский_МР

Приложение 16.35. Аналог 35

(54:20:030601:384 409 139,34 139638 50000 3581)
 147 3462 от 14.03.2014 Ордынский район, с/с Новопичуговский 139638 50000 3581
 Адрес: обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с Новопичуговский
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 409 139,34 руб. Уточненная площадь: 139 638 кв. м
 Ордынский район, с/с Новопичуговский
 Лугово-черноземные солонцеватые среднесуглистые Ку=0.819

1. 54:20:030601:384
 обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с Новопичуговский
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:20:030601:384
Кад. квартал:	54:20:030601
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с Новопичуговский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	409 139,34 руб.
Уточненная площадь:	139 638 кв. м

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 100м

Новопичугово

54:20:030601:384

Информация	
ID:	26
Index:	Чснл-л2
Name_poch:	Лугово-черноземные солонцеватые среднесуглистые среднегумусные глинистые
Ку=0,819	Почва_Ордынский_МР

13,96га=50тыс. руб

Приложение 16.36. Аналог 36

(54:21:024101:820 6997,3 167000 30000 1796)

1011 5805/38 от 04.08.2014 Северный район, АОЗТ «Заветы Ильича», 167000
30000 1796

Перегнойно-подзолист. глеевые $Ky=0.410$

The screenshot displays a web-based interface for land information. On the left, a list of plots is shown, with the first one selected. The main area is divided into two panels: 'Информация' (Information) and 'Услуги' (Services). The 'Информация' panel contains a table with the following data:

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:21:024101:820
Кад. квартал:	54:21:024101
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, р-н Северный, АОЗТ "Заветы Ильича"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 680,00 руб.
Уточненная площадь:	167 000 кв. м

On the right, a pop-up window titled 'Информация' provides further details for the selected plot:

- ID: 14
- INDEX: Дт-г 16,7га=30тыс. руб
- NAME_POCH: Перегнойно-подзолист. глеевые
- Buttons: << >> Все $Ky=0,410$ Почвы_Северный_МР

The background is a topographic map with a yellow line indicating the plot boundary. The plot number '54:21:024101:820' is circled in black on the map. A scale bar at the bottom right indicates 0,6 км. The footer of the map shows 'ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015'.

Приложение 16.37. Аналог 37

(54:22:010110:161 219 000,00 100000 25000 2500)
 76 203 от 18.02.2014 Сузунский район, муниципальное образование Болтовский сельсовет,
 Роза 100000 25000 2500
 Сузунский район, муниципальное образование Болтовский сельсовет, Роза
 Земельный участок Кад. номер: 54:22:010110:161
 Адрес: обл. Новосибирская, р-н Сузунский, муниципальное образование Болтовский сельсовет,
 Роза Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 219 000,00 руб. Уточненная площадь: 100 000 кв. м
 Глубокодерновые мелкоподзол. среднесуглинистые $Ky=0.773$

1. 54:22:010110:161
 обл. Новосибирская, р-н Сузунский,
 муниципальное образование Болтовский...
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:22:010110:161
Кад. квартал:	54:22:010110
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Сузунский, муниципальное образование Болтовский сельсовет, Роза
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	219 000,00 руб.
Уточненная площадь:	100 000 кв. м

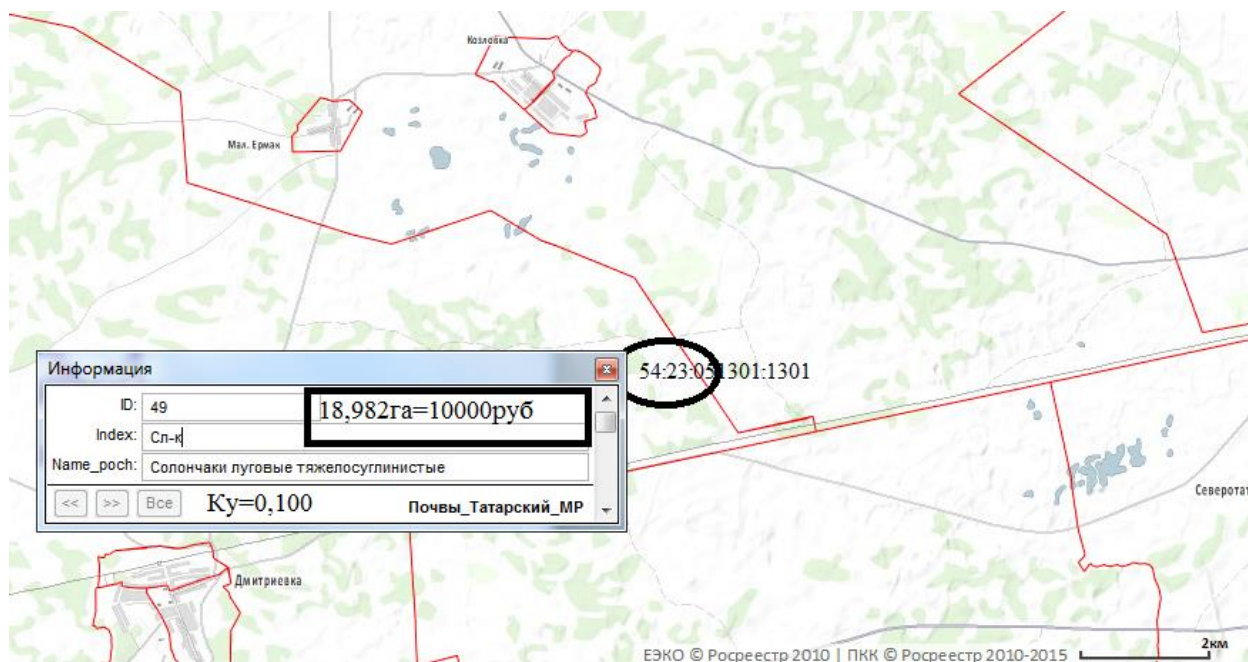
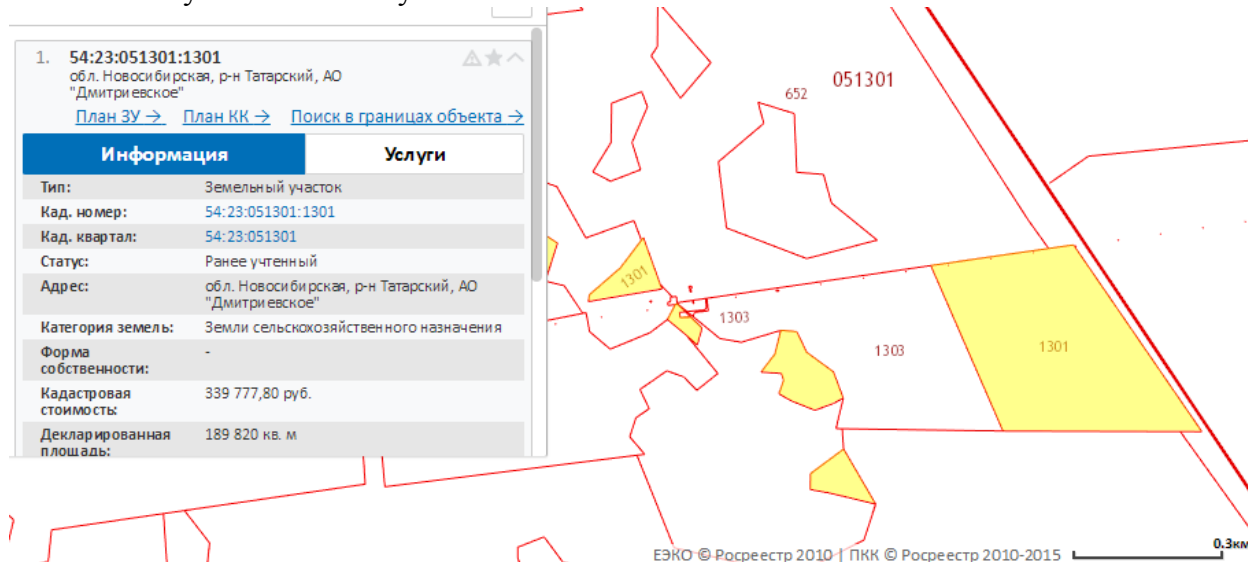
Информация

ID:	15	10га=25тыс. руб
Index:	Пд-1	
Name_posh:	Глубокодерновые мелкоподзол. среднесуглинистые	
<input type="button" value="←"/> <input type="button" value="→"/>		Все $Ky=0,773$ Почва_Сузунский_МР

Болтово

Приложение 16.38. Аналог 38

(54:23:051301:1301 339 777,80 189820 10000 527)
 2084 8512 от 01.07.2014 Татарский район, АО "Дмитриевское" 189820 10000 527
 Земельный участок Кад. номер: 54:23:051301:1301
 Адрес: обл. Новосибирская, р-н Татарский, АО "Дмитриевское"
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 339 777,80 руб. Декларированная площадь: 189 820 кв. м
 Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые 0.297
 Солончаки луговые тяжелосуглинистые 0.100

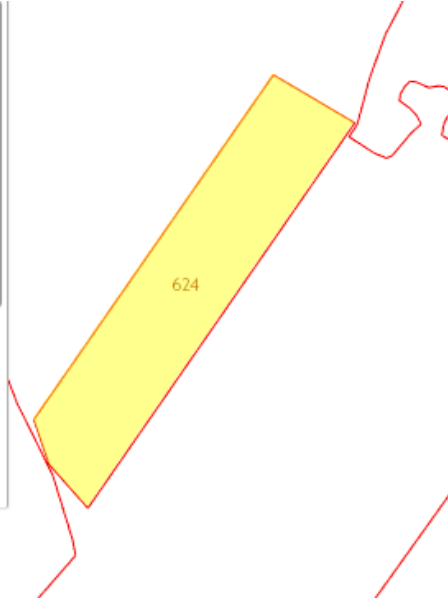


Приложение 16.39. Аналог 39

(54:24:052716:624 331 540,00 121000 50000 4132)
 1269 4338/38 от 12.08.2014 Тогучинский Коуральский сс 121000 50000 4132
 Земельный участок Кад. номер: 54:24:052716:624
 Адрес:Новосибирская область, Тогучинский район, Коуракский сельсовет
 Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость:331 540,00 руб. Уточненная площадь:121 000 кв. м
 Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые Ку=0.867

1. 54:24:052716:624
 Новосибирская область, Тогучинский район,
 Коуракский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:24:052716:624
Кад. квартал:	54:24:052716
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, Тогучинский район, Коуракский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	331 540,00 руб.
Уточненная площадь:	121 000 кв. м



ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 0,3км

ИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Коурак

Информация

ID:	18	12,1га=50тыс. руб
Index:	ЛШ-3	
Name_poch:	Темно-серые лесные оподзол. мощные среднесуглинистые	
<input type="button" value="←"/> <input type="button" value="→"/> Все		Ку=0,867
		Почва_Тогучинский_МР

54:24:052716:624

Староугово

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 2км

Приложение 16.40. Аналог 40

(54:24:052712:19 1 697 472,00 606240 240000 3959)
13112 от 27.11.2014 Тогучинский район совхоз "Доронинский"КФХ"Шаламово", Тогучинский район, МО Завьяловский сельсовет
Земельный участок Кад. номер: 54:24:052712:19
Адрес:Новосибирская обл, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет
Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость:1 697 472,00 руб. Уточненная площадь:606 240 кв. м

1. **54:24:052712:19** ▲★^
Новосибирская обл, р-н Тогучинский, МО
Завьяловский сельсовет
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация

Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:24:052712:19
Кад. квартал:	54:24:052712
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Новосибирская обл, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 697 472,00 руб.
Уточненная площадь:	606 240 кв. м

Информация

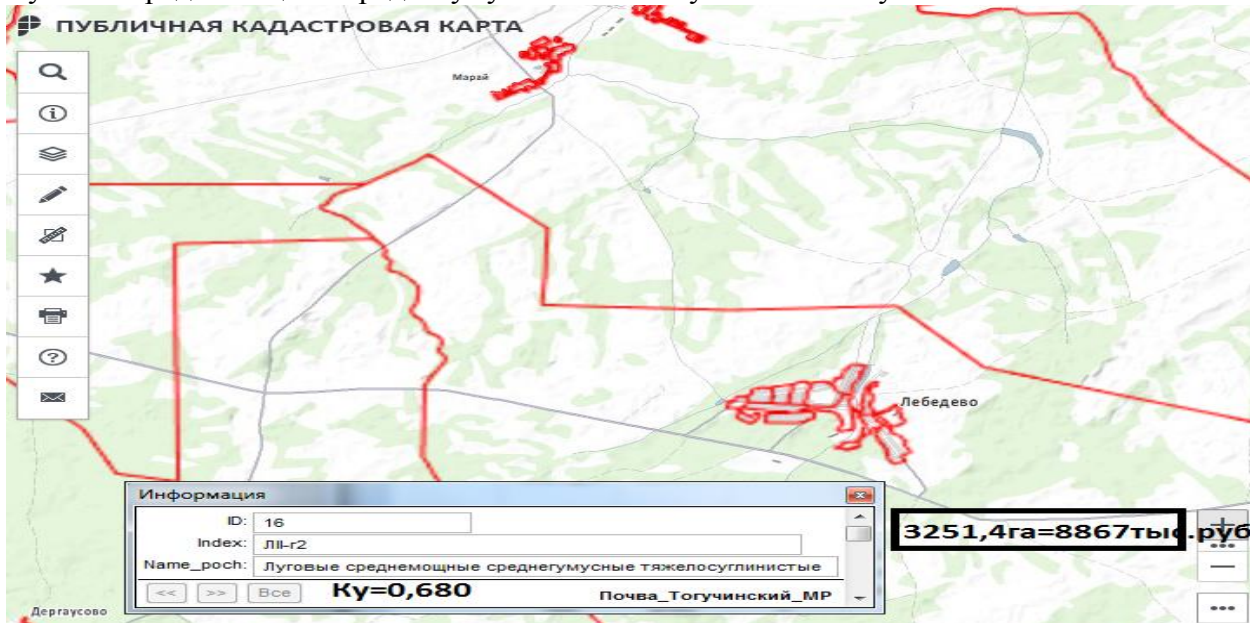
ID:	16	60,6га=240тыс. руб
Index:	ЛII-r2	
Name_poch:	Луговые среднemocные среднегумусные тяжелосуглинистые	
Ку=0,680		Почва_Тогучинский_МР

54:24:052712:19

Приложение 16.41. Аналог 41

754 4555/38 от 06.06.2014 Тогучинский район, село Лебедево. Участок находится примерно в 2 км. Пот ориентира по направлению на юго-восток. Тогучинский район, МО Лебедевского с/совета 32514130 8867000 2727

Луговые среднемоштные среднегумусные тяжелосуглинистые $Ky=0.680$



Приложение 16.42. Аналог 42

(54:24:052713:829 448 140,00 154000 45000 2922)
 373 2808/38 от 08.04.2014 Тогучинский район, Кировский сельсовет 154000 45000
 2922

Земельный участок Кад. номер: 54:24:052713:829
 Адрес: Новосибирская область, Тогучинский район, Кировский сельсовет
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Кадастровая стоимость: 448 140,00 руб. Уточненная площадь: 154 000 кв. м
 Луговые среднемоштные среднегумусные тяжелосуглинистые 0.680

1. **54:24:052713:829**
 Новосибирская область, Тогучинский район,
 Кировский сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:24:052713:829
Кад. квартал:	54:24:052713
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, Тогучинский район, Кировский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	448 140,00 руб.
Уточненная площадь:	154 000 кв. м

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 100м

Информация

ID: 16 **15,4га=45тыс. руб**

Index: ЛII-r2

Name_poch: Луговые среднемоштные среднегумусные тяжелосуглинистые

<< >> Все Kγ=0,680 Почва_Тогучинский_МР

54:24:052713:829

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 2км

Приложение 16.43. Аналог 43

(54:24:052713:865 403 094,75 137575 137575 40000 2908)
 1235 12863 от 18.11.2014 Тогучинский район, Кировский сельсовет, село Завьялово 137575
 40000 2908

Земельный участок Кад. номер: 54:24:052713:865

Адрес: Новосибирская область, р-н Тогучинский, Кировский сельсовет, с Завьялово

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 403 094,75 руб. Уточненная площадь: 137 575 кв. м

1. **54:24:052713:865** ▲ ★ ^
 Новосибирская область, р-н Тогучинский,
 Кировский сельсовет, с Завьялово
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация

Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:24:052713:865
Кад. квартал:	54:24:052713
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, р-н Тогучинский, Кировский сельсовет, с Завьялово
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	403 094,75 руб.
Уточненная площадь:	137 575 кв. м

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 201... 0,3км

Информация

ID:	16	13,76га=40тыс. руб
Index:	ЛП-г2	
Name_poch:	Луговые среднemosные среднегумусные тяжелосуглинистые	
<input type="button" value="←"/> <input type="button" value="→"/> Все Ky=0,680		Почва_Тогучинский_МР

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 201... 1км

Приложение 16.44. Аналог 44

(54:25:026301:3 266 060,00 251000 50000 1992)
2493 9289 от 21.07.2014

Земельный участок Кад. номер: 54:25:026301:3

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Убинский, МО Кундранский сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 266 060,00 руб. Декларированная площадь: 251 000 кв. м

Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые $K_u=0.297$

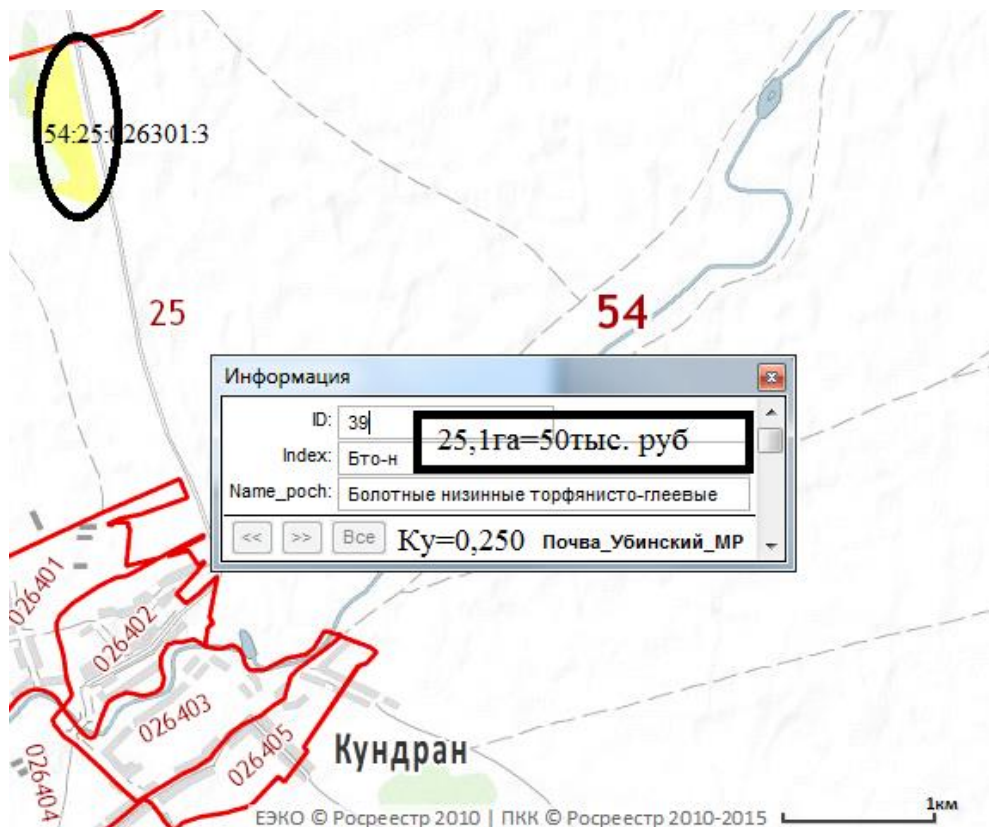
1. 54:25:026301:3
обл. Новосибирская, р-н Убинский, МО
Кундранский сельсовет
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация

Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:25:026301:3
Кад. квартал:	54:25:026301
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Убинский, МО Кундранский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	266 060,00 руб.
Декларированная площадь:	251 000 кв. м

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 0,3км



Приложение 16.45. Аналог 45

(54:25:025501:796 3 998 400 2856000 540000 1891)
 322 2209/38 от 24.03.2014 Убинский район, Круглоозерный сельсовет 2856000
 540000 1891

Земельный участок Кад. номер: 54:25:025501:796

Адрес: Новосибирская область, Убинский район, Круглоозерный сельсовет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 3 998 400,00 руб. Уточненная площадь: 2 856 000 кв.

1. 54:25:025501:796
Новосибирская область, Убинский район,
Круглоозерный сельсовет
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

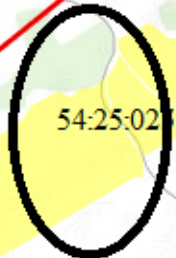
Информация

Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:25:025501:796
Кад. квартал:	54:25:025501
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, Убинский район, Круглоозерный сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 998 400,00 руб.
Уточненная площадь:	2 856 000 кв. м

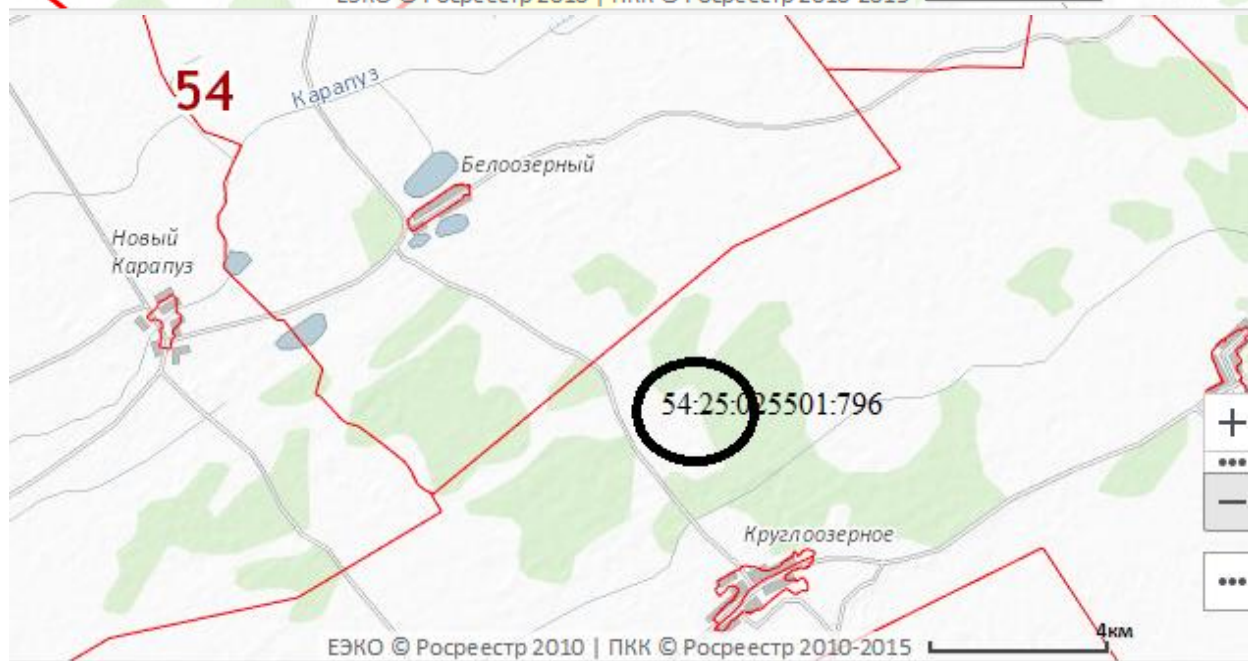
Информация

ID: 39
Index: Бто-н **285,6га=540тыс. руб**
Name_poch: Болотные низинные торфянисто-глеевые
Ку=0,250 Почва_Убинский_МР



54:25:025501:796

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 1км



54:25:025501:796

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 4км

Приложение 16.46. Аналог 46

(54:25:022001:1635 508 000,00 254000 100000 3937)
716 4262/38 от 26.05.2014 Убинский район, МО Кожурлинский сельсовет 254000
100000 3937

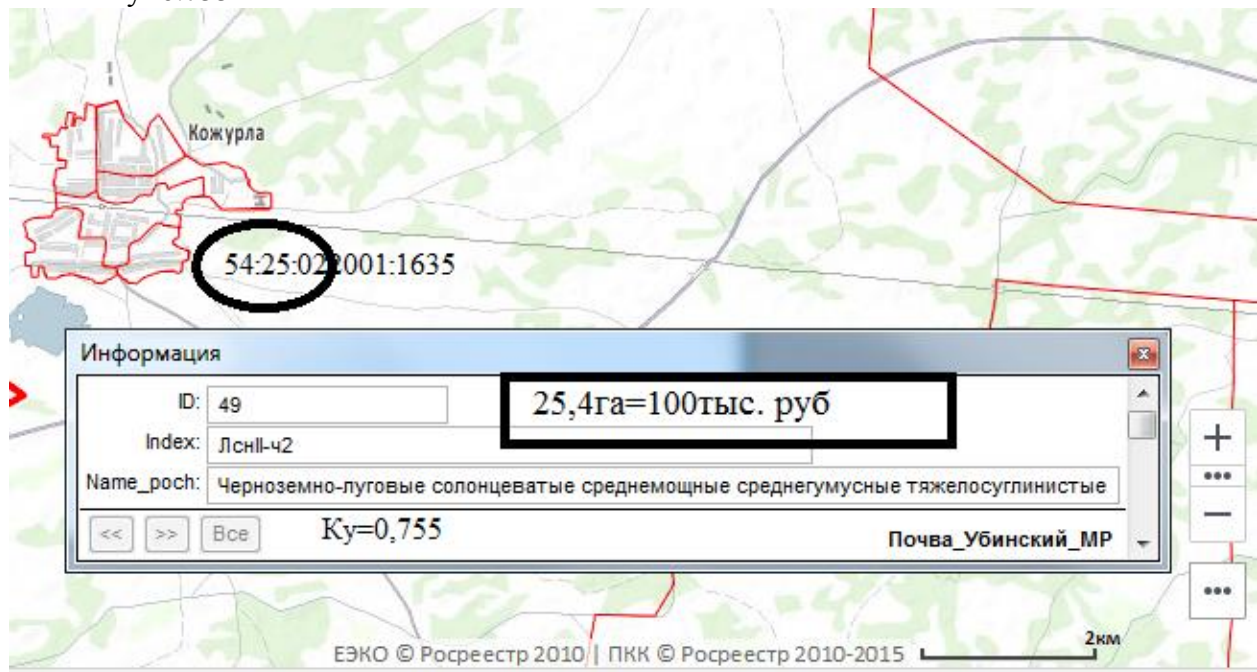
54:25:022001:1635

Адрес:Новосибирская область, Убинский район, Кожурлинский сельсовет

Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость:508 000,00 руб. Уточненная площадь:254 000 кв. м

Черноземно-луговые солонцеватые среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые
Ку=0.755



Приложение 16.47. Аналог 47

(54:25:026301:263 8 204 572,80 4558096 1200000 2633)
1364 13324 от 02.12.2014 Убинский район, с/с Кундранский 4558096 1200000 2633
54:25:026301:263

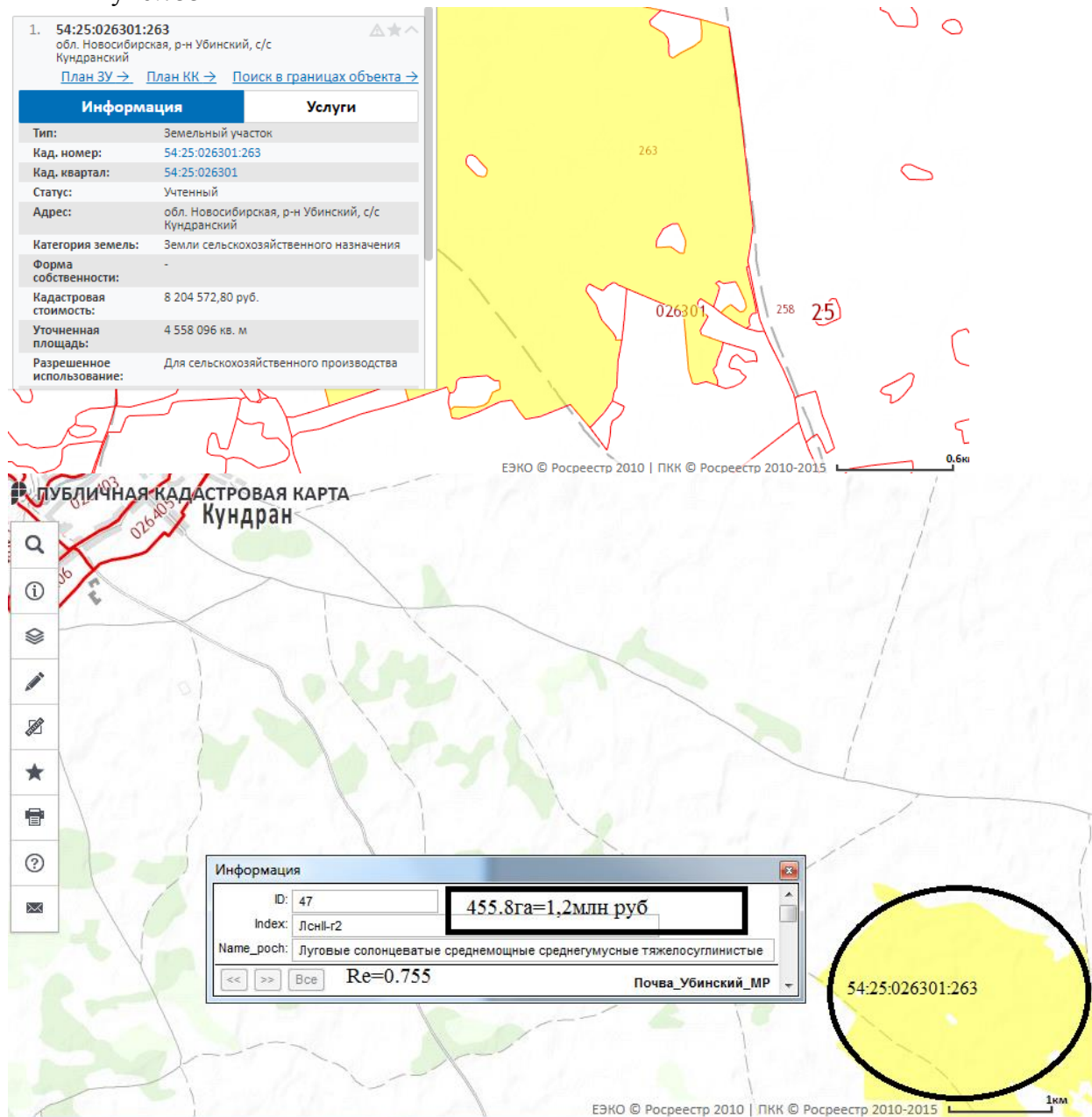
Адрес: обл. Новосибирская, р-н Убинский, с/с Кундранский

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 8 204 572,80 руб. Уточненная площадь: 4 558 096 кв. м

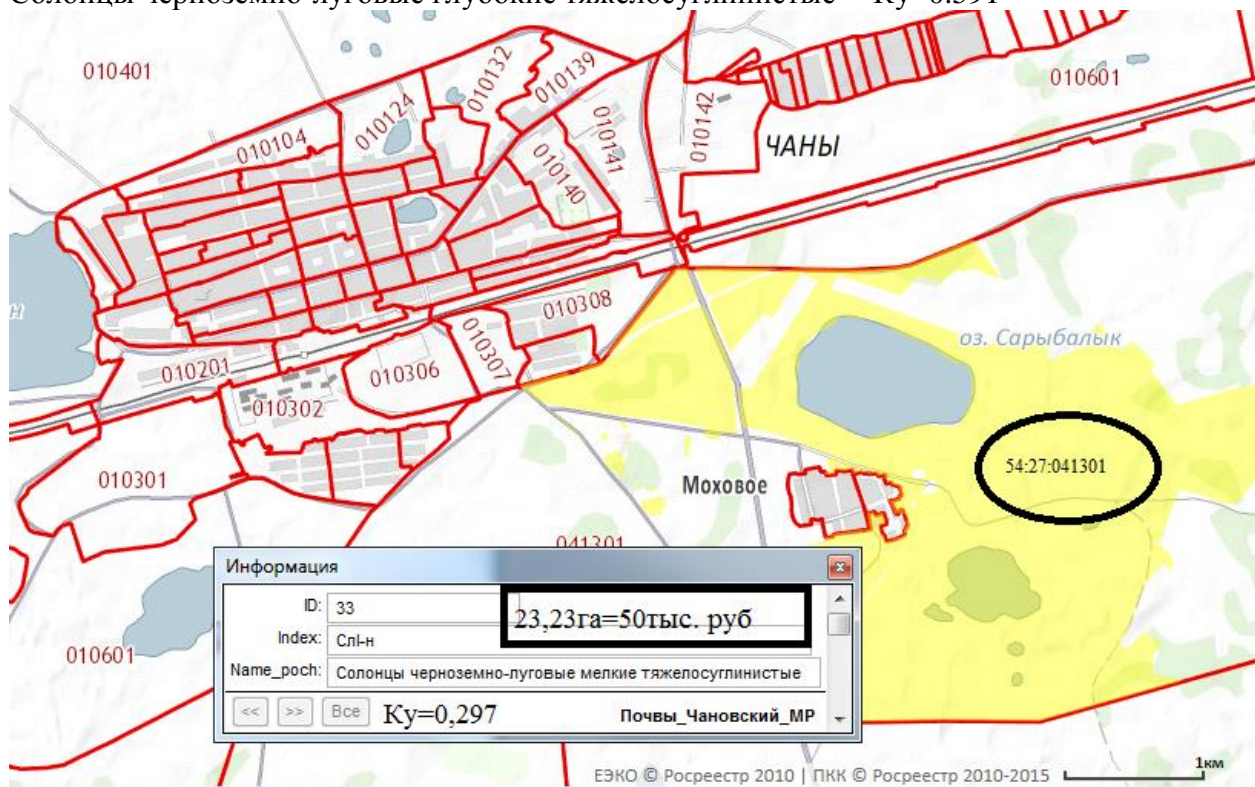
Убинский район, с/с Кундранский

Черноземно-луговые солонцеватые среднemocные среднегумусные тяжелосуглинистые
 $Ky=0.755$



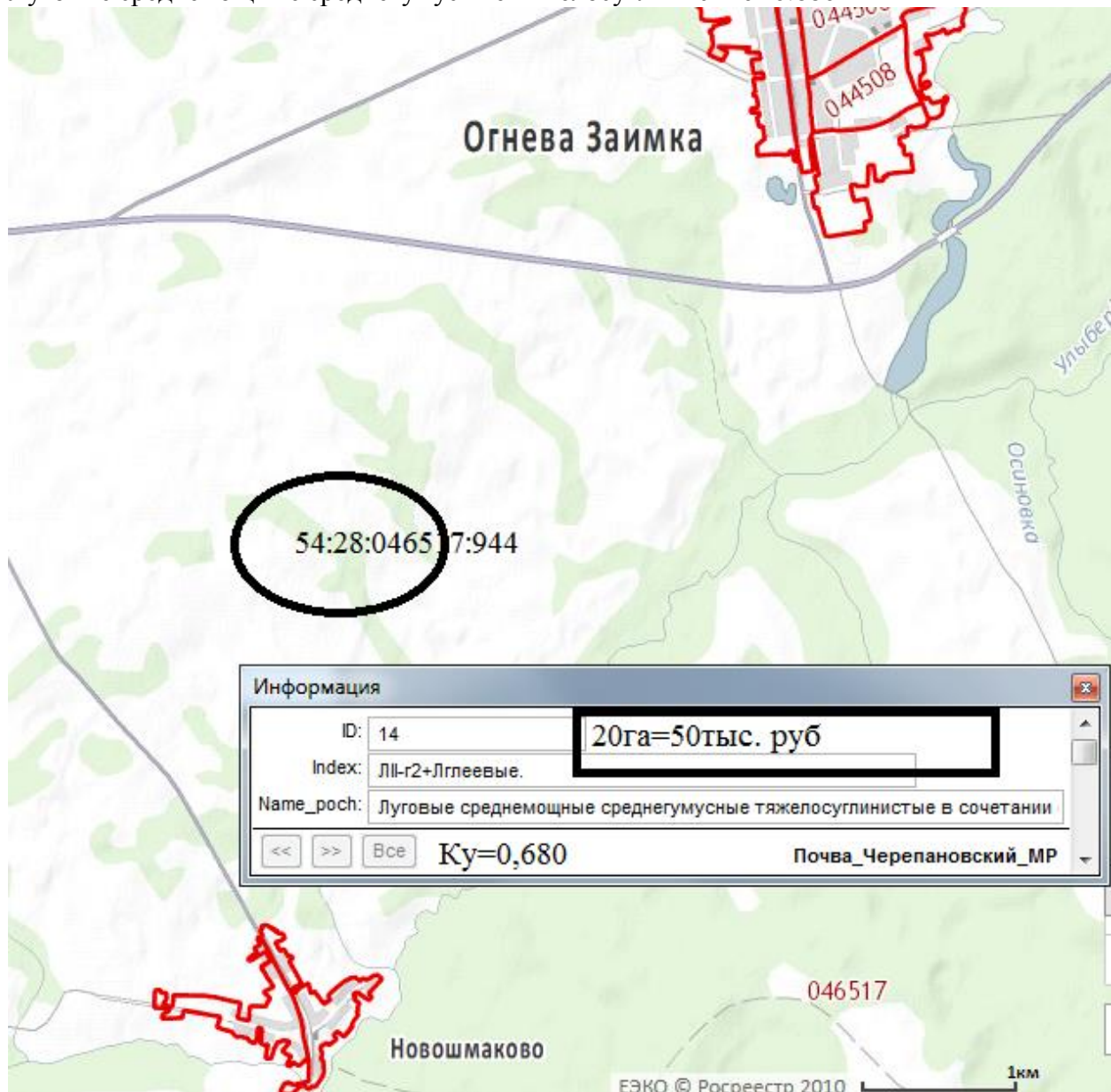
Приложение 16.48. Аналог 48

57 5718/38-вх от 14.04.2014 Чановский, западная часть кадастрового квартала 54:27:041301
с. Моховое через дорогу 232306 50000
Солонцы черноземно-луговые глубокие тяжелосуглинистые $Ky=0.591$



Приложение 16.49. Аналог 49

(54:28:046517:944 440 000,00 200000 50000 2500)
516 3760/38 от 06.05.2014 Черепановский район, МО Огнево-Заимковского сельсовета,
Новошмаково вверх 3 км 54:28:046517:944
Адрес: обл. Новосибирская, р-н Черепановский, МО Огнево-Заимковского сельсовета
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость: 440 000,00 руб. Уточненная площадь: 200 000 кв. м
Луговые среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые 0.680



Приложение 16.50. Аналог 50

(54:29:021901:423 928 800,00 1080000 150000 1389)
 74 1313/38 от 17.02.2014 Чистоозерный район, МО Новопесчанского сельсовета 1080000
 150000 1389

Земельный участок Кад. номер: 54:29:021901:423

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Чистоозерный, МО Новопесчанского сельсовета

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 928 800,00 руб. Уточненная площадь: 1 080 000 кв. м

Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые 0.297

1. 54:29:021901:423
 обл. Новосибирская, р-н Чистоозерный, МО Новопесчанского сельсовета
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:29:021901:423
Кад. квартал:	54:29:021901
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Чистоозерный, МО Новопесчанского сельсовета
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	928 800,00 руб.
Уточненная площадь:	1 080 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

Информация

ID: 38

Index: Сп-н

Name_poch: Солонцы черноземно-луговые мелкие тяжелосуглинистые

Ку=0,297

Почва_Чистоозерный_МР

108га=150тыс.руб

Приложение 16.51. Аналог 51

(54:30:026501:3512 321 030,00 261000 100000 3831)

715 4262/38 от 26.05.2014 Земельный участок Кад. номер: 54:30:026501:3512

Адрес: Новосибирская область, р-н Чулымский, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир в границах АО "Кокошинское". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Чулымский, МО Кокошинский сельсовет Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость: 321 030,00 руб. Уточненная площадь: 261 000 кв. м

Черноземно-луговые солонцеватые среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые
Ку=0.755

Черноземно-луговые солонцеватые среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые Ку=0.755

Публичная кадастровая карта

Участки 54:30:026501:3512 Найти

Земельные участки 1

1. 54:30:026501:3512
Новосибирская область, р-н Чулымский, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир в границах АО "Кокошинское". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Чулымский, МО Кокошинский сельсовет
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:30:026501:3512
Кад. квартал:	54:30:026501
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, р-н Чулымский, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир в границах АО "Кокошинское". Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Чулымский, МО Кокошинский сельсовет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	321 030,00 руб.
Уточненная площадь:	261 000 кв. м

Информация

ID: 52 26,1га=100тыс. руб

Index: Чснл-л2+Лснл-л2

Name_poch: Черноземно-луговые солонцеватые среднемощные среднегумусные тяжелосуглинистые

Ку=0,755 Почва_Чулымский_МР

КОКОШИШО

0,6 км

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПНК © Росреестр 2010-2015