



ИНН 3442075720 КПП 344301001
ОГРН 1053459009911 ОКВЭД 74.84
Р/сч. 4070281080100 0047304
в южный ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК в г. Волгограде
К/счет 30101810100000000715 БИК 041806715

Россия, 400081, г. Волгоград,
ул. Большая, 20
тел/факс 43-96-19
e-mail: sterhocenka@mail.ru
www.sterhocenka.ru

ОТЧЁТ № 169/2023

об определении рыночной стоимости земельного участка площадью 1 865 кв. м., из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж.

ЗАКАЗЧИК: Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 июля 2023 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Стерх»

г. Ставрополь, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ВЛАДЕЛЬЦЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ИССЛЕДУЕМОГО ОБЪЕКТА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	19
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	34
10. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ТЕХ ИЛИ ИНЫХ ПОДХОДОВ И КОНКРЕТНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	35
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	37
12. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ	46
13. ВЫВОДЫ	47
ПРИЛОЖЕНИЯ	48

Главе Аркадакского муниципального района
Гр. Лунькову Н. Н.

Уважаемый Николай Николаевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом №850173 от 23.06.2023 г., оценщик ООО «СТЕРХ» произвел оценку стоимости недвижимого имущества (земельный участок площадью 1 865 кв. м., из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 64:02:060114:370), по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж, по состоянию на 06 июля 2023 г.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1 865 кв. м., кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж, по состоянию на 06 июля 2023 г., составила, без учета НДС-20%:

803 800 (Восемьсот три тысячи восемьсот) рублей

Оценка объекта была проведена по состоянию на 06 июля 2023 г., рыночная стоимость, определенная в отчете, действительна в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО I-VI, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков». Отчет полностью соответствует определениям Федерального Закона от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ, от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ), Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор ООО «Стерх»



Р.А. Кузнецов

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.

Объект оценки	Земельный участок, площадью 1 865 кв. м., из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Олышанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.03.2023; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № №160; доверенность от 20.05.2011 № Д 1-299 выдан: ОАО " МРСК Волги"; обращение Чумаковой Н.В. действующей по доверенности № Д 1 - 299 от 20.05.2011 г. от 27.03.2012 № б/н; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.02.2012 № 2/12-охр.-СВ – 43/12-охр.-СВ выдан: Средне-Волжское Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Обладатель оцениваемых прав Собственник объектов	Не установлено
Заказчик оценки	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области. Адрес места нахождения: 412210, Саратовская обл., Аркадакский р-н, г. Аркадак, ул. Ленина, д. 25. ИНН: 6402002834 КПП 640201001 ОГРН: 1026401587178, к/счет 03231643636030006000 ЕКС 40102810845370000052 БИК 016311121, л/с 206020601 Банк Отделение Саратов, Банка России//УФК по Саратовской области, г. Саратов.
Цель оценки	Определение цены для заключения договора-купли продажи на объект оценки
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральными стандартами оценки: - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО I); - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО II); - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14

	<p>апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО III);</p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО IV);</p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО V);</p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО VI)</p> <p>- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».</p> <p>и требованиями:</p> <p>- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</p> <p>- стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик;</p> <p>- иных действующих нормативных документов, в соответствии с которыми осуществляется оценочная деятельность.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки (т.е. задача оценки) и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в качестве определяющего параметра для заключения договора-купли продажи на объект оценки.
Дата оценки	06.07.2023 г.
Дата осмотра	Осмотр не был осуществлен
Срок проведения оценки	В соответствии с заключенным контрактом
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (известные на момент составления задания на оценку)	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в соответствующем разделе Отчета.
Форма составления отчета (Печатная/электронный формат)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (печатный формат)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета, не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (в том числе правоустанавливающие документы, бухгалтерская документация)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-148384129 от 28.06.2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Не установлено
Формы представления итоговой	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки

стоимости	указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (Рыночная арендная плата, за которую объект может быть сдан в аренду; затраты на создание(воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; убытки(реальный ущерб, упущенная выгода)при отчуждении объекта недвижимости, а так же в иных случаях; затраты на устранение экологического загрязнения и(или) рекультивацию земельного участка)	Не требуется

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:

В соответствии с Муниципальным контрактом №850173 от 23.06.2023 г., оценщик ООО «СТЕРХ» произвел оценку стоимости недвижимого имущества (земельный участок площадью 1 865 кв. м., из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 64:02:060114:370), по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Олышанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества в качестве определяющего параметра для заключения договора-купли продажи на объект оценки.

На основании анализа потенциальных возможностей объекта оценки, применяя сравнительный подход к оценке, оценщик пришел к следующему результату:

Согласование результатов, полученных всеми примененными подходами.

Таблица 2.

Подходы к оценке	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.
Затратный	Не применялся
Сравнительный	803 800
Доходный	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 06 июля 2023 г.

Таблица 3.

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки	803 800 (Восемьсот три тысячи восемьсот) рублей, без учета НДС

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ВЛАДЕЛЬЦЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	
Владелец объекта:	Не установлено
Заказчик оценки:	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области. Адрес места нахождения: 412210, Саратовская обл., Аркадакский р-н, г. Аркадак, ул. Ленина, д. 25. ИНН: 6402002834 КПП 640201001 ОГРН: 1026401587178, к/счет 03231643636030006000 ЕКС 40102810845370000052 БИК 016311121, л/с 206020601

	Банк Отделение Саратов, Банка России//УФК по Саратовской области, г. Саратов.
Оценщик	Шумихина Наталья Леонидовна
Место нахождения оценщика	400081, Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Большая, 20
Контакты оценщика	тел/факс 8 (8442) 43-96-19
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Саморегулируемой организации, Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26 оф. 606 Свидетельство № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г. с 02.05.2023 под регистрационным №1543.
Диплом о профессиональной переподготовке	Диплом о профессиональной переподготовке в ГОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», г. Москва, регистрационный номер: 240/2008, дата выдачи: 05 сентября 2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022210-1 от 18.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030083-2 от 24.09.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»
Информация, подтверждающая страхование гражданской ответственности оценщиков	Страховой полис по договору страхования № 433-594-107922/22 Страхования ответственности Оценщиков при осуществлении оценочной деятельности с 15 октября 2022 года по 14 октября 2023 года, выдан СПАО «Ингосстрах» 10 октября 2022 года. Лимит ответственности по всем страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной области	с 15 октября 2008 года.
Организация, с которой оценщики заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Стерх»
Местонахождение ООО «СТЕРХ»	400081, Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Большая, 20
Реквизиты ООО «СТЕРХ»	ОГРН 1053459009911 дата присвоения 07.02.2005 г.
Сведения о страховании ответственности ооо «стерх»	Страхование гражданской ответственности ИСПОЛНИТЕЛЯ подтверждено страховым полисом № 4191R/776/500004/23/ страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности с 15 февраля 2023 года по 14 февраля 2024 года включительно, выдан ОАО «АльфаСтрахование». Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

— Специалист, выполнивший оценку (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчет»), является полномочным представителем оценочной организации ООО «СТЕРХ», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки оборудования.

— От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

— В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

— Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

— Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

— Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

— Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет отчужден на рынке по цене равной указанной в Отчете стоимости.

— Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

— Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

— Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

— Все расчеты производились Оценщиком без учета НДС согласно пп.6 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ.

— Описание объекта оценки произведено согласно технической документации, предоставленной Заказчиком, различных технических справок, выданных уполномоченными органами, если это не противоречит фактическому осмотру.

— Согласно цели и назначению оценки, определенным в Контракте, итоговые результаты могут использоваться только для целей купли-продажи объекта оценки.

— Качественные и количественные характеристики аналогов были уточнены по указанным телефонам у продавцов.

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

При подготовке Отчета об оценке Оценщик придерживался требований, установленных Федеральным законом от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ, от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ), Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

Величина стоимости в настоящем Отчете была определена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО I-VI, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков».

5.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также СПОД РОО 2020.
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

5.2. Применяемые понятия и определения

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дисконтирование – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в величину его стоимости на дату оценки.

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает.

Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть, относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена, открыто, или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных

результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе:

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе:

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени. Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

5.3. Перечень источников информации, использованных при проведении оценки

— Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 14 ноября 1998 года;

— Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (действующая редакция, 2016). 29 июля 1998 года;

— стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;

— Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г.

— Гражданский кодекс РФ, часть 1;

— Налоговый Кодекс РФ, часть 1;

— Оценка недвижимости. Под ред. А.Г. Грязновой. М.А. Федотовой. М., «Финансы и статистика», 2005 г.

— Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г. Часть I.

— Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г. Часть II.

— Глобальная сеть «Интернет»

— Исходные материалы, предоставленные заказчиком.

5.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка

недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценщиком предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы,

которую можно получить при полной занятости помещений;

2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости.

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

5.5. Оцениваемые права

В нашем случае оценка рыночной стоимости - это оценка рыночной стоимости полного права собственности на имущество.

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

Согласно Гражданского Кодекса РФ (Статья 130) все имущество подразделяется на: движимое и недвижимое.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Объектом оценки является недвижимое имущество: земельный участок площадью 1 865 кв. м., из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 64:02:060114:370), по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки выступает недвижимое имущество – земельный участок площадью 1 865 кв. м., из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж.

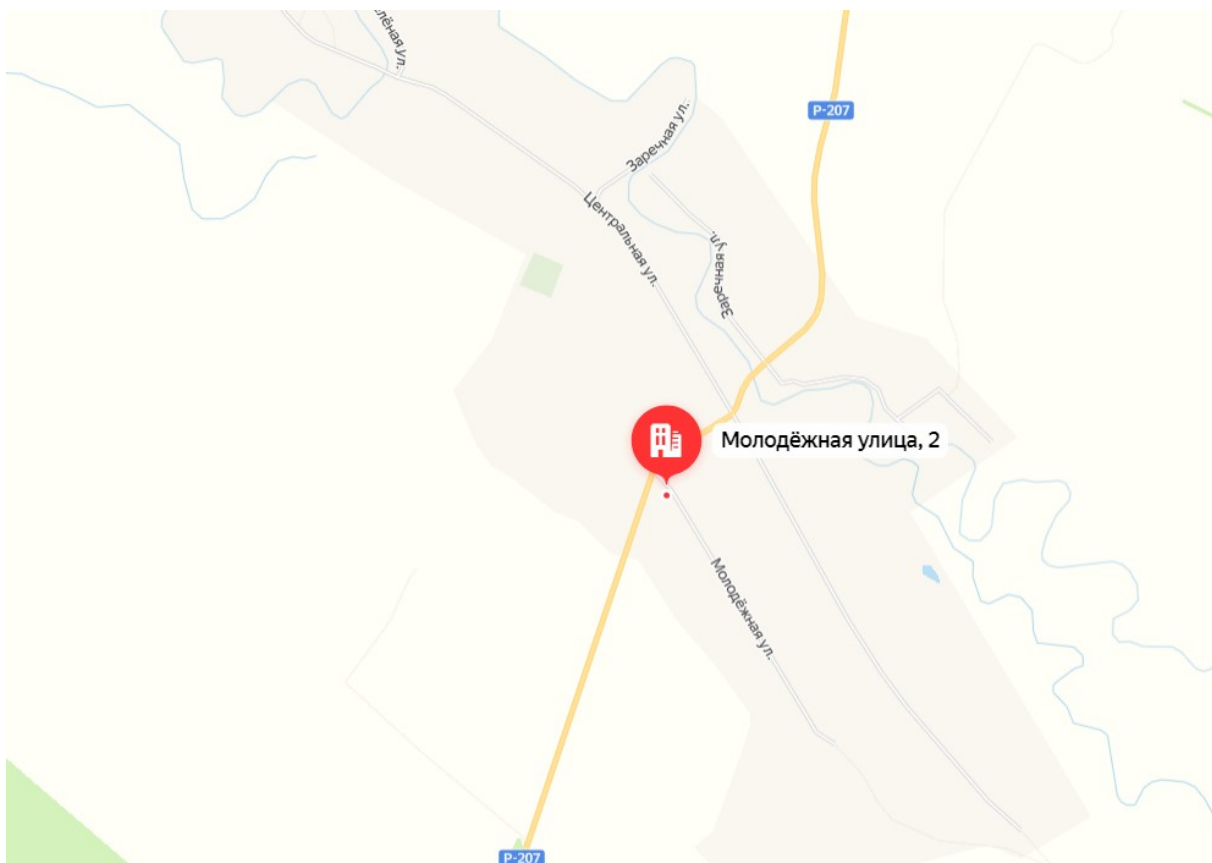


Рис.1 Местоположение оцениваемого объекта на карте (схема)

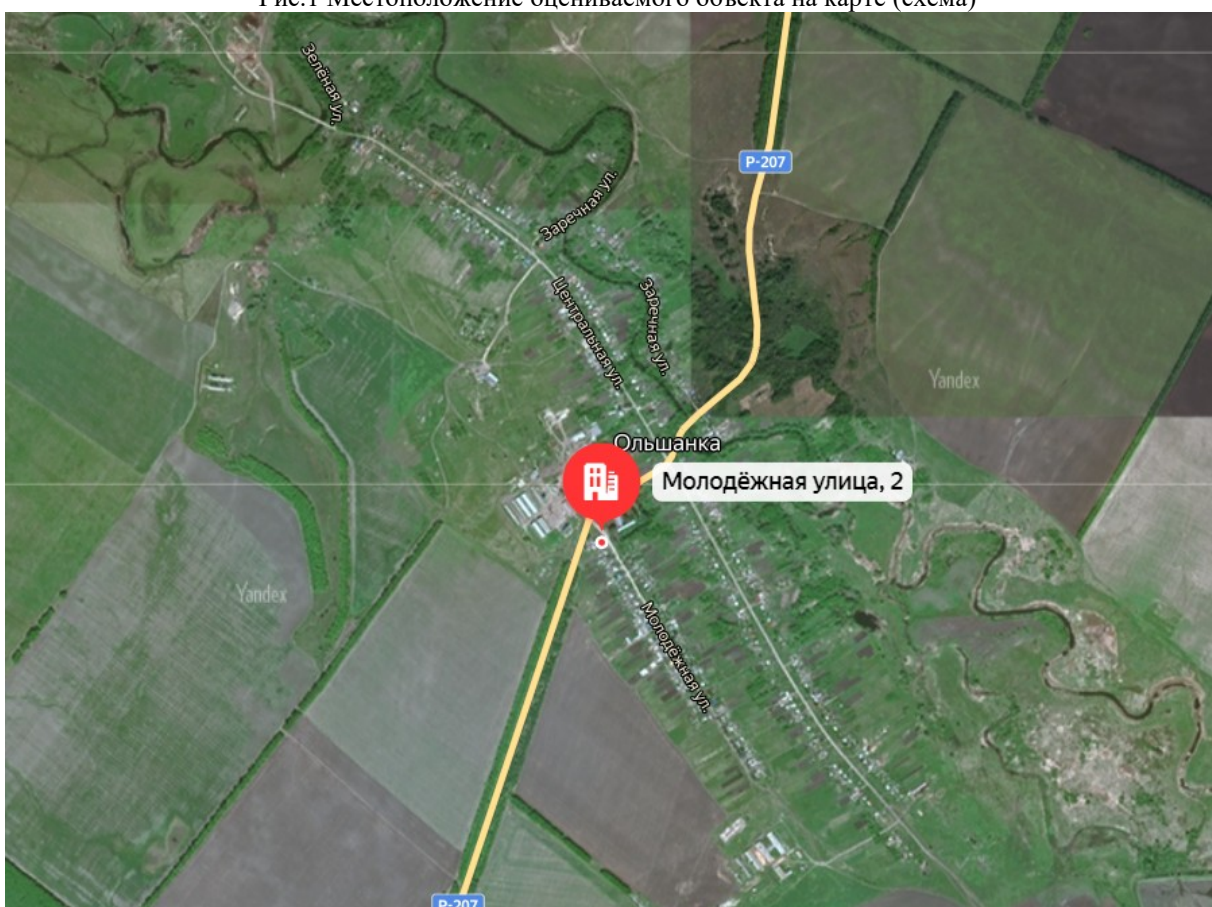


Рис.2 Местоположение оцениваемого объекта на карте (спутник)

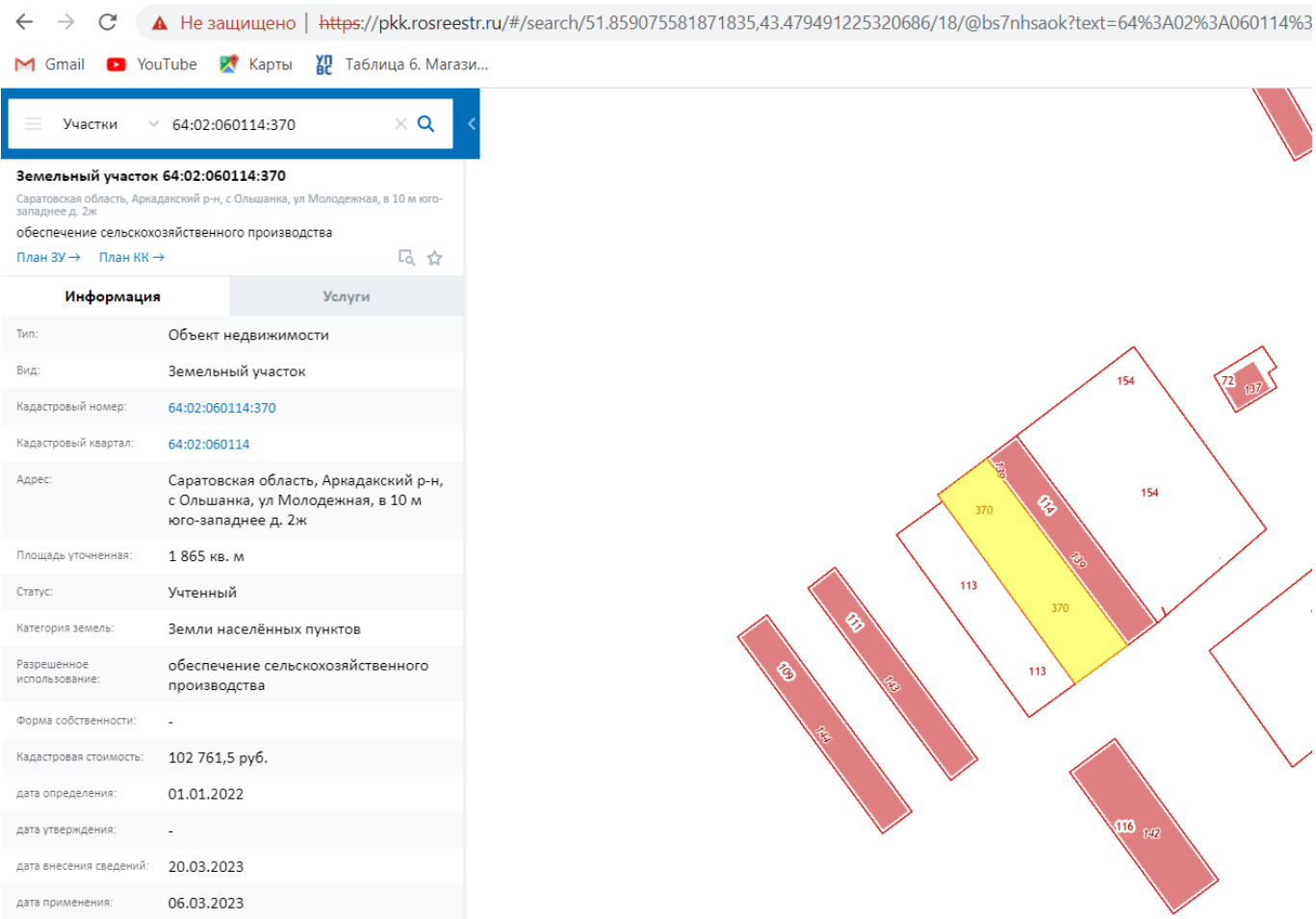


Рис.3 Местоположение оцениваемого объекта на карте (публичная кадастровая карта)

Таблица 5

Характеристики объекта исследования – земельный участок		Источник информации
Адрес	Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-148384129 от 28.06.2023 г.
Кадастровый номер	64:02:060114:370	
Площадь, кв. м.	1 865	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Обеспечение сельскохозяйственного производства	
Имущественные права, ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.03.2023; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № №160; доверенность от 20.05.2011 № Д 1-299 выдан: ОАО " МРСК Волги"; обращение Чумаковой Н.В. действующей по доверенности № Д 1 - 299 от 20.05.2011 г. от 27.03.2012 № б/н; решение о	

	согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.02.2012 № 2/12-охр.-СВ – 43/12-охр.-СВ выдан: Средне-Волжское Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Рельеф	Относительно ровный	По данным заказчика
Наличие коммуникаций	Имеются	
Локальные особенности расположения: - положение относительно дорог - транспортная доступность	Земельный участок расположен на отдалении от транспортных магистралей, транспортная доступность удовлетворительная	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная.	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В ближайшем окружении промышленных предприятий нет.	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	-
	Детский сад	-
	Отделение банка	-
	Предприятия службы быта	-
	Торговые предприятия	-
	Аптека	-
	Мед. пункт	-
Состояние прилегающей территории	Зона отдыха	-
	Удовлетворительное	
Сведения об износе и устареваниях	Износ - не подвержен, так как характерно только при истощении плодородия сельскохозяйственных земель. Функциональное устаревание - признаков не наблюдается - отсутствуют заболоченность, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности ядовитыми соединениями и т.д. Внешнее устаревание - признаков не наблюдается.	Ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами»

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
Политическая	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать	

¹ Росстат. «Социально-экономическом положении России. Январь - март 2023 года» // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>

² Социально-экономическое положение Саратовской области январь - март 2023 года <https://gks.ru/region/doc1163/Main.htm>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
обстановка	<p>благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закреплённости покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемии и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.). Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закреплённости и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%. С целью сдерживания инфляции Банк России 10 сентября 2021 г. повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятия легче переносят в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугодом находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов». Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости – местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.</p>	
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2023 г. - 99,1%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в I квартале 2023 г. - 96,7%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в I квартале 2023 г. - 101,1%. Производство пищевых</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе-марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в марте 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 9680,3 млн руб., в январе-марте 2023 г. – 23061,0 млн руб. Животноводство. На конец марта 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 432,0 тыс. голов (на 3,3%</p>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	<p>продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в I квартале 2023 г. - 104,7%.</p> <p>Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 421,2 млрд рублей, в I квартале 2023 г. - 930,9 млрд рублей.</p> <p>Растениеводство. На 1 апреля 2023 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 17 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 582 тыс. гектаров (на 32,8% больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 352 тыс. гектаров (на 28,4% больше).</p> <p>Животноводство. На конец марта 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,8 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,6% меньше), свиней - 28,3 млн (на 5,7% больше), овец и коз - 21,2 млн голов (на 0,8% меньше), птицы - 559,7 млн голов (на 1,9% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,7% поголовья крупного рогатого скота, 6,5% свиней, 45,3% овец и коз (на конец марта 2022 г. - соответственно 39,5%, 7,6%, 46,0%). В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сохранилось на уровне прошлого года, поголовье коров сократилось на 0,2%, поголовье свиней увеличилось на 7,2%, овец и коз - на 2,9%, птицы - на 2,8%. В I квартале 2023 г. по сравнению с I кварталом 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,8 млн тонн, молока - 7,3 млн тонн, яиц - 11,0 млрд штук. Во всех сельскохозяйственных организациях в марте 2023 г. по сравнению с мартом 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,3% (в марте 2022 г. по сравнению с мартом 2021 г. - увеличилось на 7,1%), молока - на 6,7% (на 3,5%), яиц - на 4,8% (на 3,4%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на 1 корову в I квартале 2023 г. составили 1990 килограммов против 1851 килограмма в I квартале 2022 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 77 штук яиц, как и год назад. В I квартале 2023 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. К началу апреля 2023 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 14,3% выше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Реализация продукции. В I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства. За этот период реализовано по всем каналам 15,4 млн тонн зерна, 2,3 млн тонн семян подсолнечника, 3,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 4,8 млн тонн молока, 8,6 млрд штук яиц. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2023 г. составил 921,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2023 г. - 2255,0 млрд рублей, или</p>	<p>меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 190,0 тыс. (на 3,2% меньше), поголовье свиней - 272,6 тыс. (на 1,4% меньше), овец и коз - 564,7 тыс. (на 4,7% меньше), птицы - 6724,1 тыс. голов (на 5,2% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 60,6% поголовья крупного рогатого скота, 41,5% - свиней, 67,7% - овец и коз (на конец марта 2022 г. соответственно - 62,0%, 42,3%, 67,8%). В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,8%, коров - на 3,2%, овец и коз - на 14,2%, поголовье свиней выросло на 0,4%, птицы - на 11,4%. В январе-марте 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 31,0 тыс. т, молока - 120,3 тыс. т, яиц - 213,1 млн шт. В сельскохозяйственных организациях в марте 2023 г. по сравнению с мартом 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 1,7%, производство молока увеличилось на 8,5%, яиц - на 9,2%. Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (без мелких подсобных сельскохозяйственных предприятий несельскохозяйственных организаций) в январе-марте 2023 г. составил 1680 кг (в январе-марте 2022 г. - 1528 кг), яйценоскость кур-несушек - 74 шт. яиц (74 шт.). В январе-марте 2023 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства птицы по сравнению с соответствующим периодом 2022 г. В январе-марте 2023 г. рост объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2023 г. по предварительным данным составил 24815,8 млн руб., или 109,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Жилищное строительство. В январе-марте 2023 г. за счет всех источников финансирования построено 1883 новые квартиры.</p>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	<p>108,8%. Наличие и состояние парка основных строительных машин. В строительных организациях увеличился парк строительных машин, доля машин и механизмов с истекшим сроком службы уменьшилась. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2023 г. зданий 97,0% составляют здания жилого назначения. Жилищное строительство. В марте 2023 г. возведено 770 многоквартирных домов. Населением построено 36,4 тыс. жилых домов. Всего построено 104,7 тыс. новых квартир. В I квартале 2023 г. возведено 2,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 117,6 тыс. жилых домов. Всего построено 356,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,8 млн кв. метров, или 58,1% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2023 года.</p>	
Оборот розничной торговли	<p>Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 3665,9 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2023 г. - 10372,4 млрд рублей, или 92,7%. В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3% (в марте 2022 г. - 95,9% и 4,1% соответственно). В 2022 г. практически весь (99,4%) оборот розничной торговли формировался в негосударственном секторе (в 2021 г. - 99,4%). В 2022 г. более половины оборота розничной торговли (55,7%) формировалось организациями, не относящимися к субъектам малого и среднего предпринимательства (в 2021 г. - 56,1%). В марте 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,5%, непродовольственных товаров - 50,5% (в марте 2022 г. - 47,5% и 52,5% соответственно). В марте 2023 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торговым организациям увеличились по сравнению с февралем 2023 г. на 10,1% (в сопоставимых ценах), с мартом 2022 г. - увеличились на 14,8%. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 10,2% против 8,4% в марте 2022 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 41,9%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (16,1%), обувь (6,8%), игры и игрушки (3,6%), бытовые электротовары (2,4%), компьютеры (1,6%).</p>	<p>Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 44334,0 млн руб., что в сопоставимых ценах составляет 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года. В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 97,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,4% (в марте 2022 г. - соответственно 97,8% и 2,2%). В марте 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,3%, непродовольственных товаров - 51,7% (в марте 2022 г. - 46,1% и 53,9% соответственно).</p>
Индекс потребительских цен	<p>В марте 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,1%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 101,0%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2023 г. составил 100,4%, с начала года - 100,8% (в марте 2022 г. - 109,1%, с начала года - 111,1%). В марте 2023 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,1% (в марте 2022 г. - на 6,7%). Цены на непродовольственные товары в марте 2023 г. выросли на 0,1% (в марте 2022 г. - на 11,3%). Цены и тарифы на услуги в марте 2023 г. увеличились на 1,0% (в марте 2022 г. - на 4,0%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2023 г. составила 20585,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2% (с начала года</p>	<p>Индекс потребительских цен в марте 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,7%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Саратовской области в марте 2023 г. составила 17995,15 руб. в расчете на одного человека и за месяц стоимость повысилась на 0,2% (в марте 2022 г. стоимость повысилась на 4,9%). В марте 2023 г. индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 100,2% (в марте 2022 г. - 107,5%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем на конец марта 2023 г. составила 4923,87 руб. в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,3%, (в марте 2022 г. повысилась на 7,4%). Цены на непродовольственные товары в марте 2023 г. выросли на 0,2%, (в марте 2022 г. выросли на 9,8%). Цены и тарифы на услуги в марте 2023 г. повысились на 0,7%, (в марте 2022 г. повысились на 1,0%). Индекс цен</p>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	<p>- на 1,5%). Стоимость фиксированного набора в Москве в конце марта 2023 г. составила 29430,7 рубля и за месяц выросла на 0,2% (с начала года - на 3,6%), в Санкт-Петербурге - 22990,0 рубля и за месяц увеличилась на 0,1% (с начала года - на 1,0%).</p>	<p>производителей промышленных товаров в марте 2023 г. относительно декабря 2022 г. составил 103,4%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 101,2%, обрабатывающих производств – 102,1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 109,5%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 106,1%. Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. составил 102,6%.</p>
Уровень доходов населения	<p>В I квартале 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 17420,9 млрд рублей и увеличился на 8,7% по сравнению с I кварталом 2022 года. Денежные расходы населения в I квартале 2023 г. составили 18182,5 млрд рублей и увеличились на 4,9% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 15578,3 млрд рублей, что на 4,3% больше, чем в I квартале 2022 года. В I квартале 2023 г. сбережения населения уменьшились на 761,6 млрд рублей (в I квартале 2022г. уменьшение составило 1316,2 млрд рублей). Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,1%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года также увеличились на 0,1%. В структуре денежных доходов населения в I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности и оплаты труда при снижении социальных выплат, доходов от собственности и прочих денежных поступлений.</p> <p>Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2023 г. составила 65094 рубля по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,2%. Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2023 г. составила 749,0 млн рублей и по сравнению с 1 марта 2023 г. снизилась на 21,6 млн рублей (на 2,8%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 апреля 2023 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2023 г., приходится 170,6 млн рублей (22,7%), в 2022 г. - 286,6 млн рублей (38,3%), в 2021 г. и ранее - 291,8 млн рублей (39,0%). На 1 апреля 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 31 субъекте Российской Федерации. За месяц она снизилась в 25 субъектах, осталась без изменения - в 9 субъектах, образовалась - в 2 субъектах, выросла - в 18 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2023 г. отсутствовала. На 1 апреля 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала во всех субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия</p>	<p>Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2023 г., составила 44337,2 руб. и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась – на 15,7 %. Кредиторская задолженность на 1 марта 2023 г., по оперативным данным, составила 280659,8 млн руб., из неё просроченная – 24277,0 млн руб., или 8,7% от общего объема кредиторской задолженности (на 1 марта 2022 г. – 9,8%, на 1 февраля 2023 г. – 9,1%). Численность рабочей силы. По итогам ежемесячного обследования рабочей силы в среднем за IV квартал 2022 г. численность рабочей силы составила 1172,3 тыс. человек. В численности рабочей силы 1129,9 тыс. человек – это лица, имеющие работу или доходное занятие (занятые), и 42,4 тыс. человек – лица, не имеющие работу или доходного занятия, активно ищущие работу и готовые приступить к ней, которые в соответствии с критериями Международной организации труда (МОТ) классифицируются как безработные. В феврале 2023 г. среднесписочная численность работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 465,5 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекались еще 17,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2023 г. составило 483,2 тыс. человек.</p> <p>Безработица. По данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области на конец марта 2023 г, численность граждан, состоящих на регистрационном учете в целях поиска подходящей работы, составила 9233 человека. Численность незанятых граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, составила 8740 человек, из них 7033 человека имели статус безработного.</p>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	собственных средств организаций за март 2023 г. уменьшилась на 7,2 млн рублей (0,9%) и на 1 апреля 2023 г. составила 749,0 млн рублей, или 100 % общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Пенсии. В марте 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19364 рубля и по сравнению с мартом 2022 г. увеличился на 14,7%.	

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Динамика цен продажи земельных участков в Саратовской области
(источник: <https://saratovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>)

← → ↻ saratovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Gmail YouTube Карты Таблица 6. Марази...

Цена продажи участков в Саратовской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Саратовской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа

Аренда

Регион

Саратовская облас

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

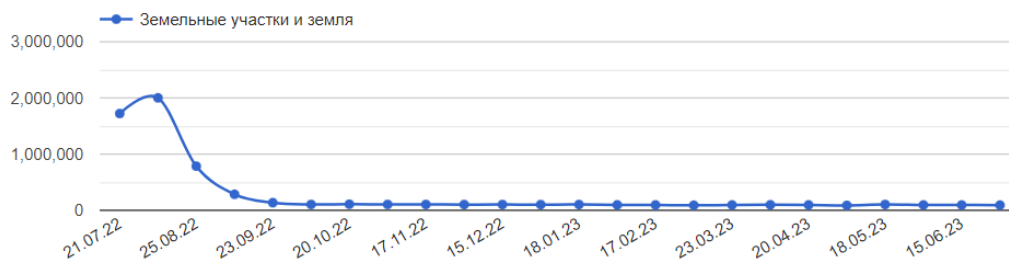
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли ☐ доллары ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Саратовская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
29 июня 2023	91860.4	-2.51%
15 июня 2023	94168.3	-0.01%
01 июня 2023	94178.4	-9.98%
18 мая 2023	103573.1	+15.3%
04 мая 2023	87731.4	-8.89%
20 апреля 2023	95528.5	-2.59%
06 апреля 2023	97998.8	+3.23%
23 марта 2023	94836.08	+6.13%
03 марта 2023	89021.35	-6.81%
17 февраля 2023	95079.3	-0.97%
06 февраля 2023	96002.1	-7.06%
18 января 2023	102775.2	+1.04%
30 декабря 2022	101703.5	-1.02%
15 декабря 2022	102736.7	+0.33%
02 декабря 2022	102396.45	-1.67%
17 ноября 2022	104104.6	-0.45%
03 ноября 2022	104571.45	-3.46%
20 октября 2022	108191.5	+3.61%
10 октября 2022	104281.8	-29.87%
23 сентября 2022	135431.9	-109.79%
09 сентября 2022	284126.7	-176.38%
25 августа 2022	785259.4	-154.88%
17 августа 2022	2001496.6	+13.95%

Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры

конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта;
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130), недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых, без несоразмерного ущерба их назначению, невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России, в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости, все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик исследуемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на следующие сегменты:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например - церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

На основании имеющихся в распоряжении эксперта документов и данных о фактическом использовании, объект исследования можно отнести к следующему сегменту рынка: «Земельные участки для обеспечения сельскохозяйственного производства», пром. назначения, на основании данных правоустанавливающих документов и Справочника Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен исследуемый объект при фактическом, а также при его альтернативном использовании

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен исследуемый объект, выполнен на основе данных предложений о продаже из всех доступных открытых источников информации о рынке недвижимости.

Таковыми доступными источниками на момент проведения исследования явились:

1 группа. Имеющаяся в открытом доступе база федеральных ресурсов:

Достоинства

При помощи информации этой группы можно провести выборку состоявшихся сделок, достаточно полно описать потенциальный аналог, что в дальнейшем, при формировании критериев отбора потенциальных аналогов, позволит обосновать вносимые корректировки.

Огромный массив информации этой группы позволяет формировать различные статистические выборки, в том числе для проведения анализа рынка недвижимого имущества.

Источники информации группы 1 достаточно полные, что позволяет выбрать информацию о состоявшихся сделках и исключить проведение спорной корректировки на торг («уторговывание»), величину которой зачастую очень трудно доказать.

Недостатки

Имеют место «нерыночные» сделки, когда удельный показатель стоимости имущества значительно выше или ниже среднерыночных значений (диапазон рыночных цен для конкретного сегмента рынка), то есть необходима дополнительная проверка информации о потенциальном аналоге.

Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Портал Росреестра) «Мониторинг рынка недвижимости».

Ссылка на постоянный адрес:

https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88AIwvv4FAPI3cjY6B8pFm8p7tXgIe3u6GBhUugqYGnc5CZkYWjo4GBiTiJut0DfQyAul2CDQMczQ0MAgwI6A4HuRa_7Sjy6OYbEZA3gMgb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA_A/dl3/d3/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

По данным Портала Росреестра применительно к объекту оценки отсутствует информация, которая могла бы послужить в качестве объектов-аналогов исследуемому объекту.

2 группа. Региональные интернет-издания о продаже недвижимости

Наиболее распространенный интернет-ресурс о недвижимости: сайт <http://www.avito.ru>. Информационный ресурс, зарегистрированный с 2007 года, содержит объявления по всем регионам Российской Федерации по различным разделам, в том числе и по продаже недвижимости. Ежемесячная посещаемость составляет, по разным оценкам, до нескольких миллионов человек. Также имеется архив объявлений <https://ruads.org/>.

Размещение объявлений позволяет дифференцировать их в зависимости от региона, а также имеются подразделы по крупным городам. В частности, для Саратовской области, что позволяет Оценщику собрать достоверную информацию о местоположении объекта исследования. Данный информационный ресурс в объявлениях содержит дату их публикации, что позволяет проследить срок экспозиции объектов.

Использование других ресурсов эксперт посчитал нецелесообразным, т.к. анализ данных показал, что при появлении информации о предложениях к продаже земельных участков размещение производится на самых востребованных и посещаемых информационных ресурсах. На менее востребованных информационных ресурсах информация, как правило, уже дублируется.

В группе 2 содержится информация о предложениях к продаже, что требует обоснования корректировки на торг («уторговывание»).

На этапе сбора исходной информации для исследования из этой группы были отобраны объекты - аналоги в строгом соответствии, с определением данным в ФСО № 7 п. 22 б «в качестве

объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Все объявления с предложениями о продажах аналогичных объектов первоначально отбирались по следующим критериям:

1. Соответствие предложения сегменту рынка объектов исследования.
2. Нахождение в непосредственной близости по местоположению объекту исследования.
3. Наличие даты объявления – до даты определения стоимости.
4. Есть данные о продавце и контактный телефон.

На втором этапе из собранных объявлений дополнительно были отсеяны объявления с предложениями о продаже, имеющие длительный срок экспозиции, а также не сопоставимые с объектом исследования по параметрам.

Анализ рынка земельных участков в Саратовской области

Временной диапазон: с 01.05.2023 г. по 06.07.2023 г.

Территория исследования: Саратовская область, Аркадакский р-н, Ртищевский р-н, Татищевский р-н.

Категория: земельные участки промышленного назначения.

Для возможности проведения анализа был использован массив объявлений из доступных интернет-ресурсов. Из источников были отобраны объявления, удовлетворяющие основным параметрам: местоположение – Саратовская область, Аркадакский р-н, Ртищевский р-н, Татищевский р-н; назначение – земельные участки промышленного назначения. Далее был проведен анализ данных объявлений на выявление дубляжей, удаление объявлений, существенно отличающихся от объекта оценки по своему набору ценообразующих параметров. В результате произведенного анализа было выявлено 7 уникальных предложений (предложения, в которых было указано точное местоположение объекта, позволяющее установить принадлежность по назначению), информация о предложениях представлена в таблице ниже:

Таблица 6. Анализ рынка земельных участков Саратовской области

№, п/п	Тип	Местоположение	Площадь з/у, кв.м.	Наличие строений	Предложение/ Продажа	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м.	Источник информации	Обоснование использования аналогов
1	Пром. назначения	Саратовская область, Аркадакский р-н, Аркадак, Степная ул., 7	1 500	отсутствуют	Предложение	790 000	526,7	https://www.avito.ru/arkad/ak/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_promnaznacheniya_792956160	соответствует большинству параметров
2	Пром. назначения	Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево	1 200	имеется постройка	Предложение	965 000	804,2	https://www.avito.ru/rtisch/evo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2228884440	соответствует большинству параметров
3	Пром. назначения	Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево, ул. Крылова, 2В	1200	имеются жд пути, нежилое помещение 100 кв. м.	Предложение	6000000	5000,0	https://www.avito.ru/rtisch/evo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_997968017	не соответствует большинству параметров - имеются жд пути, нежилое помещение 100 кв. м.
4	Пром. назначения	Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево	990	отсутствуют	Предложение	1010000	1020,2	https://www.avito.ru/rtisch/evo/zemelnye_uchastki/uchastok_99sot_promnaznacheniya_2315563005	не соответствует большинству параметров
5	Пром. назначения	Саратовская область, 63К-00727	200	отсутствуют	Предложение	1000000	5000,0	https://www.avito.ru/rtisch/evo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot_promnaznacheniya_2108475540	не соответствует большинству параметров
6	Пром. назначения	Саратовская область, Татищевский р-н, Сторожевское муниципальное образование, д. Шевыревка	1000	отсутствуют	Предложение	1500000	1500,0	https://www.avito.ru/sarato/v/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_3242177867	не соответствует большинству параметров
7	Пром. назначения, участок в долгосрочной аренде	Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево, ул. Восход, 4	660	отсутствуют	Предложение	300000	454,5	https://www.avito.ru/rtisch/evo/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot_promnaznacheniya_544802996	соответствует большинству параметров
Среднее значение						1652143	2044		
Минимальное значение						300 000	455		
Максимальное значение						6 000 000	5 000		

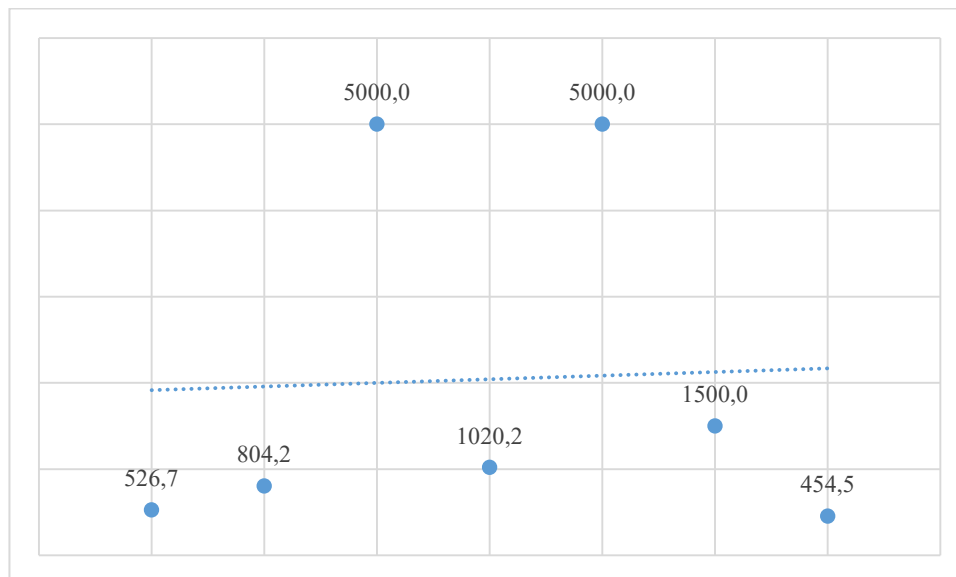


Рисунок 4 – Стоимость 1 кв. м. земельного участка Саратовской области

В ходе анализа представленных в открытом доступе предложений было выявлено, что стоимость земельного участка промышленного назначения в Аркадакском р-не, Ртищевском р-не Татищевском р-не Саратовской области, варьируется от 455 руб. до 5 000 руб. за 1 кв. м. Среднее значение составляет 2 044 руб. за 1 кв. м. Линия тренда, отраженная на рисунке 4, показывает, что среднее значение анализируемых показателей лежит в пределах 2 000 – 2 500 руб. за 1 кв. м. Большой разброс цен обусловлен наличием на участках улучшений. Наиболее дорогими оказались участки, имеющие ровный рельеф и правильную форму, облагороженные, огороженные, расположенные на красной линии вблизи транспортных путей. Эти параметры являются ценообразующими. Достаточное количество объявлений о продаже и средние сроки экспозиции свидетельствуют об активности рынка земельных участков в Саратовской области.

Таблица 7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

<i>Показатель</i>	<i>Характеристика показателя</i>
Динамика рынка	Рынок развитый
Объем продаж	Данные о фактических сделках носят закрытый характер
Емкость рынка	Средняя, в свободной продаже достаточное количество объявлений о продаже
Мотивации продавцов и покупателей	Получение выгоды
Ликвидность	Средняя
Колебания на рынке оцениваемого объекта	Явно выражены
Другие выводы	Объем исследований рынка определен оценщиком исходя из принципа достаточности. Анализ макроэкономической ситуации за 2022 г. в России позволяет говорить о том, что оценка проводится в нестабильных рыночных условиях. Прямых аналогов, сопоставимых по всем элементам сравнения с объектом оценки на дату оценки представлено не было, поэтому в цены предложений будут внесены необходимые корректировки при расчете рыночной стоимости.

Источники информации

1. Данные о площади объекта взяты Оценщиком из Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-148384129 от 28.06.2023 г.
2. Сведения о состоянии объекта получены Оценщиком от заказчика.
3. Интернет-сайты: www.avito.ru.

Информация, полученная от Заказчика:

— Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-148384129 от 28.06.2023 г.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в данном случае объектом оценки является земельный участок, то наилучшим использованием принимаем его фактическое использование без рассмотрения других вариантов.

9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

Согласно ст. 10 ФСО IV Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

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

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки».

Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки Объекта оценки применяемыми методами.

Исходные данные об Объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из анализа применения выбранных Оценщиком методов оценки, и, опираясь на содержание статьи ст. 10 ФСО IV, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

10. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ТЕХ ИЛИ ИНЫХ ПОДХОДОВ И КОНКРЕТНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта исследования рассматриваются три основных подхода:

- затратный подход - применяется, когда существует возможность заменить объект исследования другим объектом, который либо является точной копией объекта исследования, либо имеет аналогичные полезные свойства;
- доходный подход - применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом исследования расходы. При применении доходного подхода эксперт определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения;
- сравнительный подход - применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

Принцип полезности: Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному покупателю, т.е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.

Принцип замещения: Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания: Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем. Далее приведен анализ применимости перечисленных подходов и методов оценки, а также обоснование выбранных экспертом процедур.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости исследуемого объекта.

Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку имущества на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату исследования). При этом необходимо учитывать износ (обесценивание)³ исследуемых объектов со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект исследования дороже по сравнению с затратами на приобретение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке имущества обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на воспроизводство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа исследуемого объекта.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Расчет восстановительной стоимости исследуемого объекта.
2. Расчет выявленных видов износа.
3. Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Во многих случаях затратный подход не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные затраты не всегда отражают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив — рыночная стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Вывод о величине рыночной стоимости исследуемого объекта делается экспертом после согласования результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые расценены экспертом как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

Сравнительный подход

Можно выделить следующие основные этапы оценки сравнительным подходом:

1. *На первом этапе* изучают состояние и тенденции развития рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты, которые были проданы недавно, наиболее сопоставимые с исследуемым объектом.

2. *На втором этапе* собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с исследуемым объектом.

3. *На третьем этапе* вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

4. *На четвертом этапе* согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта исследования на основе сравнительного подхода.

Скорректированная цена дает эксперту возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка.

Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

³ Обесценивание — стоимостное выражение износа, измеряемого в процентах.

Учитывая, что данный подход оценки имущества основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным. В силу того, что рассматриваемый подход использует данные о сделках на рынке, его еще называют рыночным.

Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение объектов аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Основным требованием при проведении сравнительного анализа является достоверность и достаточность полученной информации. Для того, чтобы выбранная совокупность аналогов считалась статистической, она должна обладать массовостью, однородностью и наличием вариации стоимости.

Доходный подход

Оценка имущества доходным подходом основывается на ожидании покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие доходы от его использования и текущее выражение этих доходов в определенной денежной сумме. Одним из принципов доходного подхода является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Таким образом, настоящий принцип оценки подразумевает, что цена объекта на дату исследования есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или размещение на его площади доходного бизнеса. Доходный подход предполагает прогнозирование потока будущих выгод от владения недвижимостью.

Обоснование отказа от использования затратного подхода.

В связи с тем, что затратный подход применяется для объектов строительства, а в целях настоящего исследования необходимо определить стоимость земельного участка, Эксперт счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода.

Обоснование отказа от использования доходного подхода.

Рынок аренды данных объектов не развит. Кроме того, доходный подход в современных условиях не может объективно отразить рыночную стоимость недвижимости, поскольку происходят резкие колебания процентных ставок финансовых инструментов.

В результате вышеизложенного, сравнительный подход наиболее достоверно отражает рыночную ситуацию, поэтому в настоящем исследовании при определении рыночной стоимости земельного участка применялся только сравнительный подход.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Выбор метода расчетов в рамках применения сравнительного подхода

В соответствии с п. 22 (д) ФСО №7 к сравнительному подходу относятся следующие методы:

- *качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);*
- *количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы) а также их сочетания.*

Эксперт счел целесообразным применение **метода относительного сравнительного анализа** способного наилучшим способом отразить текущую рыночную ситуацию в сегменте **«Земельные участки для обеспечения сельскохозяйственного производства»**.

Метод прямого сравнительного анализа продаж представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на Принципе Замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с

относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом, станет товар с наименьшей ценой.

Данный метод основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения.

На сегодняшний день рынок недвижимости достаточно развит. При проведении анализа продаж, Оценщик предпринял следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа предложений на продажу;
2. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
3. Корректировка цен продаж по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
4. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта исследования.

Поскольку сложившаяся ситуация на рынке недвижимости не позволяет использовать информацию по сделкам, так как данная информация является закрытой, поэтому Оценщик использует цены предложения (публичные оферты) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Данная информация является наиболее близкой к реальным сделкам купли-продажи, следовательно, в большей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки и Ст. 435 и 437 ГК о публичной оферте.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода прямого сравнительного анализа продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки $(\sum W_i) = 1$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где:

Π_i – цена i-го аналога,

n, j – количество ценообразующих факторов,

ΔΠ_{ij} – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В рамках сравнительного подхода применена следующая последовательность определения стоимости объекта оценки:

- анализ рынка и сбор информации предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
- выбор типичных для оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов - аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;
- сведение откорректированных значений цен объектов – аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единиц сравнения определяется типом недвижимости, при оценке жилой недвижимости в качестве единицы сравнения используется единица площади, т.е. стоимость 1 кв.м.

Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы рассматриваются как особенно чувствительные. При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

1. *Передаваемые права на недвижимость.* Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

2. *Условия финансирования.* Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).

3. *Условия продажи.* Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

4. *Расходы, производимые непосредственно после покупки* — это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться.

5. *Условия рынка.* Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или моратории на строительство, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

6. *Местоположение.* Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

7. *Физические характеристики.* Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства и физическое состояние рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

8. *Экономические характеристики.* Такие качества, как доход, операционные расходы, условия аренды, менеджмент и состав съемщиков, используются для анализа объектов имущества, приносящих доход.

9. *Использование.* На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.

10. *Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.* Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, отделка и оборудование в гостинице или ресторане.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняется корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$C_{i\text{кор}} = C_i [(1 + a_1 \Delta x_1) \times (1 + a_2 \Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r \Delta x_r)] (1 + a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k)$$

где

C_i - цена i-го аналога до корректировки;

кор i - цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k - корректирующие коэффициенты;

Δx_j - разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Последовательность, в которой вносятся корректировки к сопоставимым объектам, определяется на основе анализа рыночной информации.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется как взвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м. определяется Оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \frac{1}{(n - 1)}$$

где D - удельный вес, %;

Q - всего корректировок/суммарное отклонение;

q - количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу; n - количество аналогов.

Выбор объектов – аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком рассмотрены предложения по продаже земельных участков в районе, где расположен объект оценки, и выбраны аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Оценщик использовал следующие источники информации для нахождения сведений о параметрах сделок с аналогами, по состоянию на дату оценки:

- Сайты агентств недвижимости Саратовской области: www.avito.ru

Дальнейшие расчеты предусматривают право Оценщика самостоятельно определять методику различных корректировок в рамках сравнительного подхода.

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Данные сведения являются в момент публикации ценами предложений и, в соответствии с этим, неудобны для непосредственного использования при анализе. В этом случае Оценщик принимает поправку «на торги».

В таблице ниже приведены параметры и данные о ценах продаж, которые Оценщиком были определены как сопоставимые с оцениваемым объектом.

Определение рыночной стоимости земельного участка

В соответствии со ст. № 552 ГК РФ: при продаже недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка была рассчитана сравнительным подходом (методом сравнения продаж) в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка, рассчитанный сравнительным подходом, приведён в таблице ниже.

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

		<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог № 1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>
<i>Наименование</i>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<i>Местоположение</i>		Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго- западнее д. 2ж	Саратовская область, Аркадакский р-н, Аркадак, Степная ул., 7	Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево	Ставропольский край, Ставрополь, Ленинский район, микрорайон № 9, ул. Ковалевской р-н Ленинский
<i>Имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
<i>Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)</i>	<i>Дата оценки/ предложения</i>	Июль 2023	Июль 2023	Июль 2023	Июль 2023
	<i>Сделка/ публичная оферта</i>		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Категория</i>		Земли населенных пунктов, кадастровый номер 64:02:060114:370	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<i>Целевое использование</i>		Обеспечение сельскохозяйственного производства	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
<i>Наличие строений</i>			отсутствуют	имеется строение	отсутствуют
<i>Транспортная доступность, коммуникации</i>		Транспортная доступность удовлетворительная, гравийные подъездные пути	Транспортная доступность удовлетворительная, гравийные подъездные пути	Транспортная доступность удовлетворительная, гравийные подъездные пути	Транспортная доступность удовлетворительная, гравийные подъездные пути
<i>Стоимость публичной оферты, руб.</i>			790 000	965 000	300 000
<i>Площадь, кв.м.</i>		1 865	1 500	1 200	660
<i>Источник</i>			https://www.avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_79_2956160	https://www.avito.ru/rtischev/o/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2228884440	https://www.avito.ru/rtischev/o/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot._promnaznacheniya_544802996

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Цена публичной оферты, руб.	790 000	965 000	300 000
2	Площадь аналога, кв.м.	1 500,0	1 200,0	660,0
3	Стоимость 1 кв.м. аналога, руб. (ст. 1/ст. 2)	527	804	455
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0%	0%	16,3%
5	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 3 х ст. 4)	527	804	529
6	Корректировка на торг	-11,7%	-11,7%	-11,7%
7	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 5 х ст. 6)	465	710	467
8	Корректировка на местоположение	-18%	-18%	-18%
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 7 х ст. 8)	381	582	383
10	Корректировка на целевое использование	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 9 х ст. 10)	381	582	383
12	Корректировка на физические характеристики(площадь)	0%	0%	0%
13	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 11 х ст. 12)	381	582	383
14	Корректировка на транспортную доступность (покрытие подъездных путей)	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 13 х ст. 14)	381	582	383
16	Корректировка на коммуникации	0%	0%	0%
17	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 15 х ст. 16)	381	582	383
18	Корректировка на наличие строений	0%	-8%	0%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 17 х ст. 18)	381	535	383
20	Абсолютная корректировка (Sn), %	29,7%	37,7%	29,7%
21	$1/(Sn+1)$	0,77	0,73	0,77
22	Весомость, $K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))$	33,92%	32,16%	33,92%
23	Скорректированная цена 1 кв.м. (C), руб.	381	535	383
24	Результат (K х C), руб.	129	172	130
25	Сумма результатов	431		
26	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	431		
27	Площадь исследуемого земельного участка, кв.м.	1 865,0		
28	Рыночная стоимость права собственности на ЗУ, округленно, руб.	803 800		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1 865 кв. м., кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж, по состоянию на 06 июля 2023 г., составила, без учета НДС-20%:

803 800 (Восемьсот три тысячи восемьсот) рублей

Объяснение корректировок:

- Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка применяется к объекту-аналогу №3 в размере 16,3%, т.к. он находится в долгосрочной аренде. Объекты аналоги №1,2, как и объект оценки, в собственности. Корректировка принимается по данным Справочника Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

- Корректировка на торг

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность исследуемого объекта на данном рынке и состояние рынка. Анализ макроэкономической ситуации в России позволяет говорить о том, что исследование проводится в нестабильных рыночных условиях. Рынок недвижимости активен, скидка принята в размере -11,7% на основании Справочника Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

- Корректировка на местоположение

Корректировка вводится для всех объектов-аналогов в размере -18%, т.к. объект оценки расположен в населенном пункте, относящемся к категории «Прочие населенные пункты», а объекты-аналоги расположены в населенных пунктах, относящихся к категории «Райцентры сельскохозяйственных районов». Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под индустриальную застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

- Корректировка на целевое использование

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки. Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

- Корректировка на физические характеристики (площадь)

Корректировка «на площадь»: площадь участка влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади земельного участка при увеличении его общей площади. Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта исследования значительно отклоняется от площади аналога. Источником данных для внесения корректировок послужил Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

В данном случае корректировка не применяется к объектам-аналогам, т.к. они находятся в одном диапазоне.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³											
Площадь, сот.		аналог									
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98

- Корректировка на транспортную доступность (покрытие подъездных путей)

Корректировка не применяется, объекты сопоставимы по данному ценообразующему фактору – имеют удовлетворительные подъездные пути. Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

- Корректировка на наличие коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Более высокая цена запрашивается за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключение коммуникаций – расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конкретного потребителя зависит от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка. Поправка применяется на основании Справочника Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022.

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки – коммуникации проходят по меже, есть возможность подключения.

- Корректировка на наличие строений

Корректировка применяется к объекту-аналогу №2 в размере -8%, т.к. он имеет строение на участке. Корректировка вводится на основании статистических данных СтатРиэлт.

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	1,00	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

◀ Назад

Вперед ▶

12. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

12.1. Описание процедуры согласования и выбор весов

В соответствии с п.п. 4 п.1 ФСО III, необходимо согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

При проведении процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости необходимо взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода. Для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводился анализ;
- способность параметров используемых методов в рамках подхода оценки учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как производительность, потенциальная доходность и т.д.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Обоснование выбора используемых весов

Поскольку для определения стоимости объектов оценки можно использовать несколько подходов оценки, мы применили наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлторских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

Оценщик в своих расчётах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые доминируют в сделках субъектов данного сегмента рынка. Вполне очевидно, что участники рынка недвижимости (потенциальные покупатели или залогово-кредитные структуры) не будут учитывать реализованные в прошлом затраты на строительство. Кредитора не интересуют

затраты на приобретение земельного участка и проблемы строительства на нём аналогичного строения в условиях текущего состояния строительной отрасли и экономики региона в целом. Кредитор, инвестор не будет строить или сдавать в аренду недвижимость при невозврате вложенных средств – он её будет только продавать и продавать быстро. Поэтому потенциального покупателя в первую очередь интересует рыночная стоимость объекта по *сравнительному подходу*. При согласовании вес результата *сравнительного* подхода в итоговой стоимости должен быть *наибольшим*.

Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой рыночной стоимости, выводятся на основе пятибалльной системы.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Поскольку Оценщик мотивированно обосновал применение только одного метода в рамках использования только одного подхода при проведении оценки объектов оценки, весомость данному подходу - **сравнительному**, - присваивается 100%.

В процессе проведения оценочных работ Оценщик получил следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятого в настоящем отчете подхода:

Таблица 9

Объект оценки	Наименование подхода			Согласованная стоимость, руб.
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
Земельный участок, общей площадью 1 865 кв. м., кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж	Не применялся	803 800	Не применялся	803 800
Вес подхода	0%	100%	0%	
Согласованная рыночная стоимость оцениваемого имущества, без учёта НДС, руб.				803 800

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1 865 кв. м., кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж, по состоянию на 06 июля 2023 г., составила, без учета НДС-20%:

803 800 (Восемьсот три тысячи восемьсот) рублей

13. ВЫВОДЫ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- 1) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- 2) тип, качество и обширность информации, на основе которой проводился анализ;
- 3) способность параметров используемых методов в рамках подхода оценки учитывать конъюнктурные колебания;
- 4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как производительность, потенциальная доходность и т.д.

В процессе проведения оценочных работ, Оценщик получил следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятого в настоящем отчете подхода:

Таблица 10

Объект оценки	Наименование подхода			Согласованная стоимость, руб.
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
Земельный участок, общей площадью 1 865 кв. м., кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж	Не применялся	803 800	Не применялся	803 800
Вес подхода	0%	100%	0%	
Согласованная рыночная стоимость оцениваемого имущества, без учёта НДС, руб.				803 800

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1 865 кв. м., кадастровый номер 64:02:060114:370, по адресу: Саратовская область, Аркадакский р-н, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж, по состоянию на 06 июля 2023 г., составила, без учета НДС-20%:

803 800 (Восемьсот три тысячи восемьсот) рублей

В соответствие с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ, от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ), Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П). Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью организации.

Шумихина Наталья Леонидовна

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022210-1 от 18.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030083-2 от 24.09.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»



Подпись

ПРИЛОЖЕНИЯ

АНАЛОГИ

Объект-аналог №1
Источник информации:

https://www.avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_792956160

avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_792956160

ube Карты Таблица 6. Магази...

Участок 15 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Саратовская область, Аркадакский р-н, Аркадак, Степная ул., 7 [Открыть карту](#)



Описание

Продаю земельный участок(а собственности) под нежилое строительство. Разрешенное использование: для предпринимательской деятельности, под строительство магазина, автомойки, сто, нежилого помещения, недалеко от ф.О.Ка. Около проезжей дороги, напротив оп.магазин "Светофор". Все коммуникации на территории участка(газ, вода, канализация, свет). Все документы юридически чисты. Рассмотрю все предложения.

№ 792956160 · 8 июля в 12:01 · 2854 просмотра (+0 сохранен)

[Пожаловаться](#)

790 000 Р

52 667 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 960 356-71-57

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё вопросы?](#)

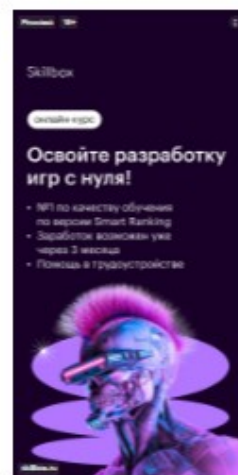
[Хочу увидеть?](#)

[Хочу узнать подробнее?](#)

Дмитрий
Агентство
На Avito с мая 2012
Завершено 29 объявлений

5 объявлений пользовались

[Подписаться на продавца](#)






https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2228884440

avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2228884440

ube  Карты  Таблица 6. Магази...

Участок 12 сот. (промназначения)

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить в закладки



Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается земельный участок на против судебных приставов. Территория огорожена забором, имеется отдельна стоящее здание с внутренней отделкой, возможна распродажа платежа по времени.Обман, Ваши варианты...

№ 2228884440 · 26 июля в 14:33 · 544 просмотра (10 скриншот)

[Пожаловаться](#)

965 000 Р

80 417 Р за сотку
[или предложить свою цену](#)

8 965 881-30-69

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

[Есть вопросы?](#)

[Есть ответы?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Александр

Частное лицо

На Avito с января 2016






5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot._promnaznacheniya_544802996

ube  Карты  Таблица 6. Магази...

Участок 6,6 сот. (промназначения)

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить в закладки



Об участке

Площадь: 6,6 сот.

Расположение

Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево, ул. Восход, 4 [Скрыть карту](#)



Описание

Продам земельный участок 6,6 соток под строительство склада (производственного помещения), в Саратовской обл., г.Ртищево ул. Восход 46, (о-ок ул. Рахова). 150 метров от Федеральной трассы Пенза-Балашиха. Электричество, вода, газ рядом. Под ИЖС не подходит. Участок в аренде (не в собственности). В данный момент участок зарос кустарником.

№ 544802996 · вчера в 14:40 · 791 просмотр (+1 скрин)

[Пожаловаться](#)

300 000 Р

45 455 Р за сотку
или предложите свою цену

8 961 650-23-83

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Ещё купить?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

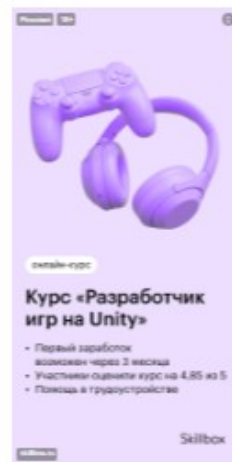
Ртищево

Местное лицо

На Avito с декабря 2012

[В объявлении пользуетесь](#)

[Подписаться на продавца](#)




ДОКУМЕНТЫ ОТ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 28.06.2023, поступившего на рассмотрение 28.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9	
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129				
Кадастровый номер:	64:02:060114:370			
Номер кадастрового квартала:	64:02:060114			
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Саратовская область, Аркадакский р-н, с Ольшанка, ул Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж			
Площадь:	1865 +/- 8.69			
Кадастровая стоимость, руб.:	102761.5			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	обеспечение сельскохозяйственного производства			
Сведения о кадастровом инженере:	11198, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российской Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, с. Ольшанка, ул. Молодежная, в 10 м юго-западнее д. 2ж, 403, 2022-12-27			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют			


полное наименование должности	<div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div></div><div>Сертификат: 30948797483C8AE1107A347CFAD6FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</div></div>		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129			
Кадастровый номер:		64:02:060114:370	
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, лесничеств:		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	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган администрации муниципального района Саратовской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид	
		 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </div>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129			
Кадастровый номер:		64:02:060114:370	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.03.2023; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160; доверенность от 20.05.2011 № Д 1-299 выдан: ОАО " МРСК Волги"; обращение Чумаковой Н.В. действующей по доверенности № Д 1 - 299 от 20.05.2011 г. от 27.03.2012 № б/н; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.02.2012 № 2/12-охр.-СВ – 43/12-охр.-СВ выдан: Средне-Волжское Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		ЛУНЬКОВ НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВИЧ, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АРКАДАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129			
Кадастровый номер:		64:02:060114:370	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		
полное наименование должности		<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p></div>	инициалы, фамилия


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 9							
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129							
Кадастровый номер:				64:02:060114:370			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	142°36.7'	83.17	данные отсутствуют	64:02:060114:114	akimov.olschanka@mail.ru, Саратовская область, Аркадакский район, г.Аркадак, ул.Каплунова, д.74Б, кв.18
2	1.1.2	1.1.3	233°28.3'	23.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	323°37.3'	80.14	данные отсутствуют	64:02:060114:113	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	323°22.4'	2.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	52°55.8'	21.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 9				
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129				
Кадастровый номер:		64:02:060114:370		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-64, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	533129.97	1329613.27	-	0.1
2	533063.89	1329663.77	-	0.1
3	533050.09	1329645.14	-	0.1
4	533114.61	1329597.61	-	0.1
5	533116.87	1329595.93	-	0.1
1	533129.97	1329613.27	-	0.1

		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</div></div>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129			
Кадастровый номер:		64:02:060114:370	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 64:02:060114:370/1	
Масштаб 1:90		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 9		
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129		
Кадастровый номер: 64:02:060114:370		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
64:02:060114:370/1	5	64:02-6.86
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № №160; доверенность от 20.05.2011 № Д 1-299 выдан: ОАО " МРСК Волги"; обращение Чумаковой Н.В. действующей по доверенности № Д 1 - 299 от 20.05.2011 г. от 27.03.2012 № б/н; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.02.2012 № 2/12-охр.-СВ – 43/12-охр.-СВ выдан: Средне-Волжское Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" 64:02:060106:15 - для сельскохозяйственного производства 64:02:060106:18 - для сельскохозяйственного производства 64:02:060106:21 - для сельскохозяйственного производства 64:02:060106:20 - для сельскохозяйственного производства 64:02:060106:23 - для сельскохозяйственного производства; Реестровый номер границы: 64:02-6.86; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории охранная зона сооружения - Электросетевой комплекс ВЛ 10-0,4 кВ ф1003 ПС Янтарная 110/35/10 кВв Аркадакском районе Саратовской области; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFA6D6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 7
				Всего листов выписки: 9
28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148384129				
Кадастровый номер:		64:02:060114:370		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 64:02:060114:370/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	533064.52	1329663.29	-	-
2	533063.89	1329663.77	-	-
3	533055.98	1329653.09	-	-
1	533064.52	1329663.29	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шумихиной Натальи Леонидовны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шумихина Наталья Леонидовна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 02.05.2023 года, за регистрационным №1543

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА №024996-3 «Оценка бизнеса» от 15.07.2021 года

КА №030082-2 «Оценка движимого имущества» от 24.09.2021 года

КА №022210-1 «Оценка недвижимости» от 18.06.2021 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02.05.2023 года.

Дата составления выписки 02.05.2023 года.

Генеральный директор Ассоциации «МСО»



В.О. Гафурова

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-594-107922/22

«10» октября 2022г.

Россия, Волгоградская область

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Шумихина Наталья Леонидовна
 Паспортные данные: серия 18 15 № 176866 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г.р. Волжском 15.02.2016
 Адрес регистрации: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Мира, д. 30, кв. 50

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
 Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «15» октября 2022 года по «14» октября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **3 330 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.10.2022г.**
 При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
 Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	natel_kabulova@mail.ru	natel@volgograd.ingos.ru
телефонная связь:	8(903)468-44-17	8(8442)33-43-55

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шумихина Наталья Леонидовна

От Страхователя:

Шумихина Н.Л.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Руководитель направления корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании доверенности №8733083-594/22 от 10.01.2022 г.







г. Волгоград, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «31» января 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4191R/776/500004/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «СТЕРХ»
400081, г. Волгоград, ул. Большая, д.20
ИНН: 3442075726 КПП: 344301001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000368 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c5a6b6256add56a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счте, в течение срока оговоренного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты. Условий страхования по Полису-оферты, Страховщик разъяснил условия страхования;
- б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «15» февраля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «14» февраля 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «28» февраля 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте, Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному страхованию

Анатолия Ирина Анатольевна
05.07.2023
05.07.23
05.07.23

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ-ОФЕРТЕ № 4191R/776/50004/23

Положения Полиса-оферты и настоящих Условий страхования (далее по тексту также именуется вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящими Условиями страхования, регулируются Правилами.

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

10.1. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. в соответствии с п.2.1.2 Правил.

12. СТРАХОВЫЙ РИСК:

12.1. Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:

12.1.1. нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

12.1.2. причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности,

при условии, что:

- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в течение периода страхования или ретроактивного периода, если ретроактивный период указан в разделе 4 настоящего Договора;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю в течение Периода страхования.

13. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:

13.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 12.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

13.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

14. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

14.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.

15. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

15.1. Страхователь.

15.2. Дополнительные лица, риск ответственности которых застрахован:

15.2.1. ООО «СТЕРХ».

16. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

16.1. Территория страхования: Российская Федерация.

16.2. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

17. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

17.1. Страховая выплата производится:

17.1.1. при убытках до 60 000 000 000 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;

17.1.2. при убытках свыше 60 000 000 000 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней;

со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

17.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.

17.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в срок, указанные в п.п. 17.1., 17.2. настоящего раздела.

18. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

18.1. реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);

18.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);

18.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;

18.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

19. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

19.1. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:

19.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:

- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады;

- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.

19.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

19.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

19.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

20. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

20.1. Оговорка о «Юрисдикции»:

Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 16.1 настоящего Договора. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

20.2. Оговорка о последствиях неоплаты страховой премии:

При неоплате страховой премии в установленный настоящим Договором срок или объеме, он считается не вступившим в силу, и страхование не начинается.

действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

20.3. Оговорка об отсутствии известных и заявленных событий:

Оплачивая страховую премию Страхователь подтверждает, что а) за последние 5 (Пять) лет к нему (Лицам, риск ответственность которых застрахована) не предъявлялись иски или претензии о возмещении убытков, причиненных вследствие/связанных с Застрахованной деятельностью по настоящему Договору; б) на дату оплаты страховой премии ему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не известны какие-либо обстоятельства, ошибки или инциденты, допущенные до начала действия настоящего Договора и которые могут привести к завлению таких исков или претензий после вступления настоящего Договора в силу. Данная информация является существенным обстоятельством для определения степени риска Страховщиком.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

21.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

21.2. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

21.3. Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику:

- в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru

- по остальным вопросам, на электронную почту менеджера Страховщика;

Страхователю: ООО «СТЕРХ» адрес электронной почты

21.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

21.5. Агент: Тазабаева Мошу Укуевна, Агентский договор № 20430/ТАИП/2022 от 25.03.2022 г., электронная почта _____, телефон _____.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному

страхованию

Аппалова Ирина Анатольевна

Промониторинг Договора № 4191R/776/00001/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Карпушина Елена Валерьевна

Тел. _____ электронная почта: KarpushinaEV@alfastrah.ru



