ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БОРОЦЕНКА»

ИНН/КПП 3604084714/360401001
ОГРН 1243600007386
Р/сч 40702810211980001066
в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
К/сч 30101810145250000411

397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский,
г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд. 4, оф. 202
Телефон: 8 980-552-06-00
E-mail: popkova.m@borocenka.ru

ОТЧЕТ № Х-213/25

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ИЗ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПЛОЩАДЬЮ 336579 КВ.М., ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н АРКАДАКСКИЙ, В 310 М ВОСТОЧНЕЕ ПОДСТАНЦИИ С. ИВАНОВКА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 64:02:170103:143

ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АРКАДАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «БОРОЦЕНКА»

Дата оценки: 27.03.2025 г.
Дата составления отчета: 31.03.2025 г.

г. Борисоглебск

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	9
5.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	12
6.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
7.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.2.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	20
8	АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	22
8.1.	ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.2.	АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	24
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
10	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	27
10.1.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
11	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	29
12	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	41
13	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	45
14	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	46
15	ПРИЛОЖЕНИЯ	47

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Главе Аркадакского
муниципального района
Лунькову Н.Н.

Уважаемый Николай Николаевич!

В соответствии с муниципальным контрактом №1057179 от 26.03.2025 года, оценщиком ООО «БОРОЦЕНКА», произведено определение рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок.

Оценка имущества проведена по состоянию на 27.03.2025 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 27.03.2025 года по 31.03.2025 года.

Характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость начального размера годовой арендной платы за 1 га в год, руб. без НДС (округленно)	Рыночная стоимость начального размера годовой арендной платы за весь участок в год, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143	**2 010 (Две тысячи десять)**	**67 700 (Шестьдесят семь тысяч семьсот)**

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых мною была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, я не в состоянии дать какое-либо заключение и, в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.
Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
  ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
  ФСО II «Виды стоимости»
  ФСО III «Процесс оценки»
  ФСО IV «Задание на оценку»
  ФСО V «Подходы и методы оценки»

ФСО VI «Отчет об оценке»

- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА» _____ Попкова М.В.

м.п.

Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, оф. 202 т. 8 980-552-06-00

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок составлено на основании Отчета об оценке № Х-213/25 от 31.03.2025 г., выполненного по муниципальному контракту №1057179 на оказание оценочных услуг от 26.03.2025 г. и подготовленного оценщиком Хвастуновым Алексеем Анатольевичем.
Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
  ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
  ФСО II «Виды стоимости»
  ФСО III «Процесс оценки»
  ФСО IV «Задание на оценку»
  ФСО V «Подходы и методы оценки»
  ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:	Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143
Оцениваемая величина	рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для заключения договора аренды за пользование объектом оценки

Дата оценки: 27.03.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок рассчитана с применением сравнительного подхода и ДДП.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость начального размера годовой арендной платы за 1 га в год, руб. без НДС (округленно)	Рыночная стоимость начального размера годовой арендной платы за весь участок в год, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143	**2 010 (Две тысячи десять)**	**67 700 (Шестьдесят семь тысяч семьсот)**

В соответствии со ст. 12. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,

Директор ООО «БОРОЦЕНКА» _____ Попкова М.В.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки:	Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143
Имущественные права	Право собственности
Обременения	Данные отсутствуют
Цель оценки	Для сдачи в аренду
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является величина рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком. Результат оценки может использоваться для заключения договора аренды. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о сдаче в аренду и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по

	связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	27.03.2025 г.
Срок проведения оценки	27.03.2025 г.- 31.03.2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	**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
	Сведения об оценщике, подписавшем отчет
Сведения об Оценщике	**Хвастунов Алексей Анатольевич** Почтовый адрес:Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202. Место нахождения:Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202.
Сведения о квалификации оценщика	**Хвастунов Алексей Анатольевич:** Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439533, регистрационный № 1861-2Д. Прошел профессиональную переподготовку в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Квалификационный аттестат от 02.08.2024г. № 042679-2, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г. Стаж работы – 17 лет
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» от 02.08.2024г. №042638-1, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Оценщик Хвастунов Алексей Анатольевич является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2А, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01, факс: (499) 267-87-18, E-mail: info@sroroo.ru, сайт: http://www.sroroo.ru), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0003703 выдано 27.08.2024г., включен в реестр членов РОО 27.08.2024г., регистрационный № 010763
Данные о страховой ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-102033/24 от 10.07.2024 г. СПАО «Ингосстрах», срок страхования с 10.07.2024 г. по 09.07.2025 г.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №1057179 от 26.03.2025 г., заключенный между ООО «БОРОЦЕНКА» и администрацией муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
	Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА" **ИНН/КПП** 3604084714/360401001 **ОГРН** 1243600007386 **Юридический (почтовый) адрес:** 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 **Р/сч** 40702810211980001066 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) **БИК банка** 044525411 К/сч 30101810145250000411 **Телефон** 8 980-552-06-00 **E-mail** popkova.m@borocenka.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность организации застрахована на сумму 5 000 000 рублей. Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 433-524-103276/24 от 09 июля 2024 г. СПАО Ингосстрах. Срок действия полиса с 09 июля 2024 г. по 08 июля 2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки. **Применяемые стандарты оценочной деятельности**	Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями: • Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями • Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО II «Виды стоимости» ФСО III «Процесс оценки»

	ФСО IV «Задание на оценку» ФСО V «Подходы и методы оценки» ФСО VI «Отчет об оценке» • ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	Копии документов: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-76949188 от 25.03.2025г
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы: 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела **Общие понятия оценки**	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1)рыночная стоимость; 2)равновесная стоимость; 3)инвестиционная стоимость; 4)иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-Ф3 от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а

	другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Равновесная стоимость	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, отражающую 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	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.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды походов к оценке	**Сравнительный подход.** Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы,

	основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. **Доходный подход.** Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. **Затратный подход.** Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей
Дата проведения оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: " собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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 " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.

Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	1.Работы по оценке включают: - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2.Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится, как часть работы, юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой

	стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

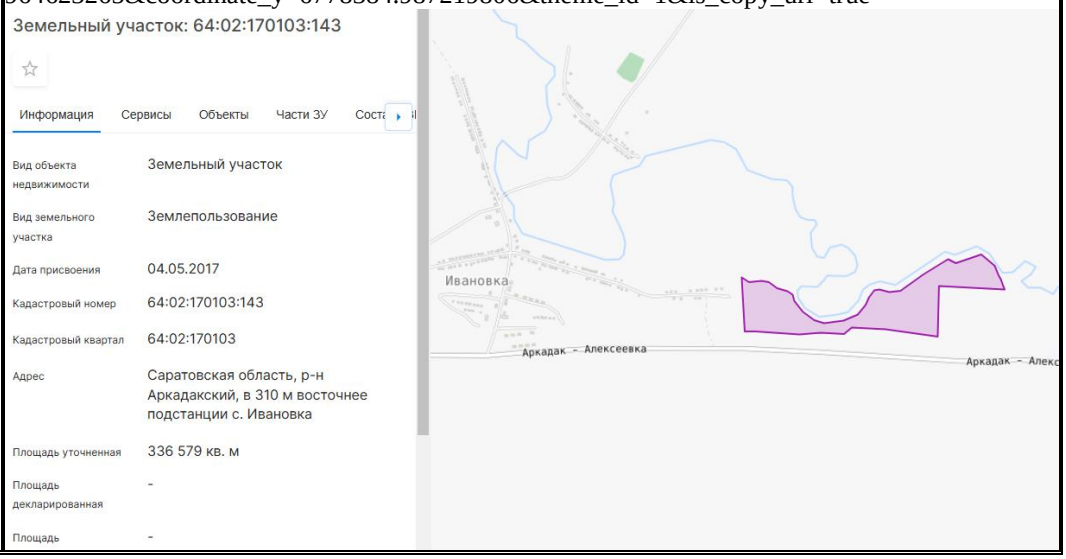
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Виды разрешенного использования:
Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143	Для сельскохозяйственного использования

7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки	Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143
Местоположение объекта оценки	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=14.124831168453676&coordinate_x=4878430.4964623265&coordinate_y=6778384.987219806&theme_id=1&is_copy_url=true 

Общая характеристика района	Объект оценки расположен: Саратовская область, р-н Аркадакский **Транспортная доступность**: хорошая **Ближайшее окружение:** Ближайшее окружение –земельные участки **Экологическая обстановка** прилегающей территории - отличная. Земельный участок неправильной формы, паводковыми и грунтовыми водами не затапливаются. **Аркадакский район** — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Саратовской области Российской Федерации.

	Год образования Аркадакского района - 1928. В 1939 году село Аркадак стал рабочим поселком. В 1963 году рабочий поселок был переименован в город Аркадак и получил статус районного центра. Сегодня, Аркадакский район состоит из 7 муниципальных образований. В их число входят 6 поселений и город Аркадак. Месторасположение Аркадакский район расположен на западе правобережной части Саратовской области. Граничит: на севере - с Ртищевским районом, на востоке - с Екатериновским и Калининским, на западе - с Турковским и Романовским, на юге - с Балашовским районом. Самые важные достижения в районе Благодаря поддержке партии «Единая Россия» в г. Аркадаке был открыт в 2009 году после реконструкции Дворец спорта для детей и юношества. На бесплатной основе здесь занимается около 400 детей и подростков, работает плавательный бассейн. На базе Дворца спорта открыт Центр тестирования ГТО. В 2011 году построен новый автомобильный мост через р.Хопёр. Длина мостового перехода 1400 метров, пропускная способность 100 автомобилей/час. Он соединил 2 района - Аркадакский и Турковский. В 2015 году при поддержке Председателя Госдумы РФ В.В.Володина была открыта объездная дорога в г. Аркадаке. Магистраль возводилась с нуля. Теперь машины, следующие из Ртищево и Балашова не заходят в Аркадак. В сфере ЖКХ: в рамках участия района в федеральном проекте «Формирование комфортной городской среды» проведены работы по благоустройству парковой зоны в г. Аркадаке (Бульвар культуры), в районе кинотеатра «Мир». В 2018- 2020 г.г. было благоустроено 19 дворовых территорий включающих в себя 32 многоквартирных дома. В рамках реализации областной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Саратовской области», в 2019-2020 г.г. был проведён капитальный ремонт в четырёх многоквартирных. В ходе выполнения работы по реализации энергосберегающих проектов в 2019-2020 г.г. были установлены блочно-модульные котельные для теплоснабжения в 7 учреждениях образования и 1 учреждении культуры. В сфере культуры: при поддержке Председателя Госдумы РФ В.В.Володина и губернатора Саратовской области В.В.Радаева в рамках реализации программы технического оснащения кинозалов по итогам третьего этапа федерального конкурса по поддержке кинотеатров в населенных пунктах России с количеством жителей 500 тыс. человек, району было выделено и освоено 5,0 млн. руб. на установку нового цифрового кинооборудования в формате 3D для кинотеатра «Мир», в связи с этим был проведён капитальный ремонт здания кинотеатра на сумму 4,5 млн. рублей. Это позволило создать благоприятные условия для развития творческих способностей людей разного возраста, и прежде всего, детей. В 2019 году рамках реализации областной программы «Культура малой родины» был отремонтирован сельский Дом культуры в селе Красное Знамя. В сфере образования: в 2019-2020 г.г. на базе двух школ (МБОУ-СОШ с. Росташи и МБОУ-СОШ № 1 г.Аркадака открыты Центры образования «Точка роста», что позволило проводить занятия по информатики, ОБЖ, технологии с использованием современных инновационных программ. Источник: https://arkadak.gosuslugi.ru/o-munitsipalnom-obrazovanii/

8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

8.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ

Саратовская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, в Нижнем Поволжье. На востоке граничит с Казахстаном. Входит в состав Приволжского федерального округа. Площадь 101,2 тыс. км2, Население 2395,1 тыс. чел. Административный центр – г. Саратов. Муниципальное устройство: 38 районов, 4 городских округа, 39 городских и 269 сельских поселений.

Река Волга пересекает область с севера на юг и делит её на две части. Западную (правобережную) часть занимают Приволжская возвышенность (высота до 323 м – наибольшая в Саратовской области), сильно расчленённая оврагами и балками, и Окско-Донская равнина. В восточной части (Заволжье) – сыртовая равнина с мягкими формами рельефа и незначительным овражным расчленением; на границе области она переходит в отроги возвышенности Общий Сырт (высота 200–220 м) с плоско-выпуклыми водораздельными поверхностями и крутыми склонами. Юго-восточная часть Саратовской области занята Прикаспийской низменностью, на которой часто встречаются суффозионные понижения.

Важнейшие полезные ископаемые Саратовской области – нефть, природный горючий газ и газоконденсат, многочисленные комплексные месторождения которых в основном мелкие по запасам (принадлежат Волго-Уральской нефтегазоносной провинции); наиболее крупные – Ириновское, Радищевско-Гартовское, Лимано-Грачёвское, Михалковское. По запасам цементного сырья (мел, глины, опоки) Саратовская область занимает одно из ведущих мест в РФ. Имеются месторождения стекольных и строительных песков, кирпично-черепичных и керамзитовых глин, формовочных материалов, строит. камней, карбонатных и кремнистых пород, горючих сланцев, торфа, сапропеля, глауконита, цеолитов, фосфоритов, минер. красок, подземных пресных и минер. вод.

На территории Саратовской области климат континентальный, с жарким летом и холодной малоснежной зимой. Средняя температура января от –11 °С на юго-западе до –14 °С на северо-востоке, в отдельные зимы температура может понижаться до –46 °С. Средняя температура июля от 20 °С на северо-западе до 24 °С на юго-востоке. Осадков выпадает на северо-западе 450–500 мм в год, на юго-востоке – 250–350 мм (минимальное количество – в весенне-зимний период). Для Саратовской области характерны сильные ветры и частые засухи.

Волга в пределах Саратовской области протекает в хорошо разработанной долине (ширина до 35 км), её сток зарегулирован Волгоградским и Саратовским водохранилищами. К волжскому бассейну относится бóльшая часть рек Заволжья (Большой Иргиз, Малый Иргиз, Большой Караман, Еруслан) и часть рек правобережья (Терешка, Чардым, Курдюм). Большинство рек правобережья относится к бассейну р. Дон (Хопёр, Медведица, Иловля). Реки Большой Узень и Малый Узень принадлежат бессточному бассейну Камыш-Самарских озёр (Казахстан); в эти реки по Саратовскому обводнительному каналу поступает волжская вода.

Саратовская область расположена в лесостепной, степной и полупустынной зонах. Почвы – чернозёмы обыкновенные и южные. На широких платообразных поверхностях чернозёмы отличаются повышенной мощностью гумусового горизонта. Полупустынная зона расположена на юго-востоке области и характеризуется разреженной пустынно-злаковой растительностью на светло-каштановых почвах; часто встречаются пятна солонцов. Лесистость в целом составляет 6,2%. Преобладают дубовые леса (45% лесопокрытой площади), также произрастают липа, берёза, клён остролистный, вяз, ясень. В кустарниковом ярусе – рябина, боярышник, крушина, бересклет. На песках и выходах меловых отложений господствуют сосняки. Интенсивно проводятся работы по восстановлению лесов.

В лесах водятся лоси, косули, горностаи, куницы, норки; из птиц – глухари, тетерева, лесные кулики. В степной зоне встречаются заяц-русак, лисица, волк, степной хорь; из грызунов – суслик, тушканчик, хомяк. Много птиц – дрофа, чёрный жаворонок, степной лунь, степной орёл, беркут. Для полупустыни характерны сайгаки.

Основные показатели социально-экономического развития Саратовской области за 2024 год

В 2024 году индекс промышленного производства составил 106,1%, объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по полному кругу организаций составил 1006,4 млрд. рублей или 110,7% (в действующих ценах к 2023 году).

Произведено сельскохозяйственной продукции в объеме 249,8 млрд руб.

В животноводстве произведено: 160,1 тыс. т мяса (100,8% к уровню 2023 года), 714,2 тыс. т молока (97,7%), 1054,1 млн. шт. яиц (105,6%).

В 2024 году регион занимает 1 место в России по сбору подсолнечника (более 2,0 млн тонн в весе после доработки), 1 место в ПФО по сбору зерна (порядка 4,3 млн тонн в весе после доработки) и входит в топ-5 в России.

Объем инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2024 года составил 199,4 млрд рублей с темпом роста 116,5%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 198,0 млрд. руб.

Ввод жилья составил 1056,4 тыс. м2.

В 2024 году показатели, характеризующие состояние потребительского рынка области, составили:

оборот розничной торговли – 645,7 млрд. руб. с темпом 106,0%;

оборот общественного питания – 24,8 млрд. руб. с темпом 117,2%.

За 2024 год инфляция на потребительском рынке области составила 9,2%, что ниже уровня инфляции по России на 0,3 п.п. (9,5%); по уровню инфляции в рейтинге регионов ПФО область заняла 4 место по минимальному значению.

Заработная плата за январь-ноябрь 2024 года составила 56 385,5 руб. с темпом 117,0%.

Уровень официально зарегистрированных безработных на 1 января 2025 года составил 0,3%.

Источники информации: https://saratov.gov.ru/region/economy/pokaz-soc-ekonom-razv/

8.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Неотъемлемое условие определения рыночной стоимости недвижимости – анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, оказывающих существенное влияние на поток доходов за период владения, а также на уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

В рамках сравнительного подхода учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту.

Участок 14 га (СНТ, ДНП)

1 000 000 ₽ 714 ₽ за сотку

Саратовская область, Аркадакский район, Большежуравское муниципальное образование

Продается земельный участок от собственника (Не Пай) 14 га. До конца апреля цена 1000 000 рублей. Далее будет цена не актуальна. Будет 1400 000 руб. Разработанный, имеет межевание. Кадастровый номер 64:02:030306:15,. Расположен рядом с зелёной полосой,...

4 октября 2023

Участок 39 га (СНТ, ДНП)

2 000 000 ₽ 513 ₽ за сотку

Саратовская область, Ртищево

Пруды площадью 39Га. Состоят из 4 прудов. Имеются постройки: сараи, коровник, гараж, баня. Земля в собственности. Торг.

30 сентября 2024

Никита
Нет завершённых объявлений
Документы проверены

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

400 000 ₽ 667 ₽ за сотку

с. Орловка

Продается земельный участок. Кадастровый (условный) номер 64:15:190416:28. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Адрес объекта: Саратовска...

16 февраля 2024

Участок 5944,66 га (СНТ, ДНП)

366 568 868 ₽ 617 ₽ за сотку

Саратовская область, Лысогорский район

Продается земельный массив 5944,6га в Лысогорском районе Саратовской области. Продажа от собственника, без посредников. Группа компаний «Русское поле»- это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской...

5 июля 2021

ГК Русское поле
48 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Участок 113,38 га (СНТ, ДНП)

7 910 000 ₽ 698 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

с. Сосновка, Сосновская ул.
Код обьекта 1229154. Предлагаем вашему вниманию уникальную возможность приобрести земельный участок площадью 11337,85 сотки, расположенный в живописном селе Сосновка, которое находится в Аткарском районе Саратовской области. Рядом...

10 февраля 12:31

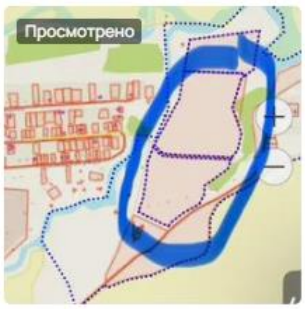
ТРЕНД
Единый центр недвижимости Тр...
25783 завершённых объявления
Реквизиты проверены

Участок 187 га (СНТ, ДНП)

7 000 000 ₽ 374 ₽ за сотку

Саратовская область, Калининский район, Свердловское муниципальное образование
, Свердловского МО, в 1,9 км юго-восточнее с. Красноармейское. Земельный участок, площадью 1 870 000 кв. М. Кадастровый номер: 64:15:230102:248. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Ограничение в использовании: нет. Разрешенное...

30 ноября 2024



Участок 25,12 га (СНТ, ДНП)

1 100 000 ₽ 438 ₽ за сотку

Балаково
Продается земельный участок. Общей площадью 251189 кв. М. Местонахождение участка: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. Р-н, Натальинское с. П., район пос. Новониколаевский Категория земель: земли населенных пунктов,...

1 час назад

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

5 900 ₽ ↓

393 ₽ за сотку

СНТ Гидротехник
Ровный, ухоженный, правильной формы участок. На участке садовые деревья, проведена волжская вода для полива. Есть возможность провести газ. Возможен торг.

9 января 13:25

Елена
140 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Участок 16 га (СНТ, ДНП)

600 000 ₽ 375 ₽ за сотку

Светлый
Продам 16 гектар сельхоз земли в Снт Сафаровка. Асфальт до участка, можно свет подключить, рядом 2 пруда. Продам за 600т. Р. Земля сельхозназначения.

16 апреля 2024

Maksim
83 завершённых объявления
Документы проверены

Средние цены предложений на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Саратовской области находятся в диапазоне 374 — 714 руб./сотка (в зависимости от района).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
Анализ НЭИ	Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых объектов, исходя из анализа: параметров объектов, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. Физическая возможность. Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта. Юридическая допустимость. Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, строительные кодексы и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др. Финансовая целесообразность. Исходя из анализа состава, состояния, назначения

	земельных участков, их расположения, доступности и экономической среды, сделан вывод о целесообразности использования земельных участков в соответствии с их текущими разрешенными использованиями. Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.
Заключение по анализу НЭИ	Согласно ФСО 7: 20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. 21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объектов, их расположения, доступности («Описание и характеристики объектов оценки»), экономической среды («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод об НЭИ земельных участков в их текущем использовании.

10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося соответствующим требованиям законодательства, физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Обзор подходов и выбор методов оценки

Традиционно для оценки недвижимого имущества могут применяться все или некоторые из следующих подходов:

- доходный;
- затратный,
- сравнительный.

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определённые области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

- **Принцип полезности**: Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, 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.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

на **доходном подходе** основаны:

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

Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Учитывая, что при анализе рынка были обнаружены прямые аналоги земельных участков, расположенных в пределах одного района и сопоставимых по составу категорий земель, Оценщик принял решение провести оценку методом сравнения продаж.

Затратный подход – обоснование отказа

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является земельный участок, который может быть приобретен в собственность лишь путем отчуждения его другим собственником. Земля относится к не изнашиваемым и невоспроизводимым активам.

Участки с лучшими качествами на практике стоят дороже, но требуют меньше затрат для приведения их в необходимое состояние, что говорит о несоответствии полезности участка объемам затрат на его обустройство.

Доходный подход – обоснование отказа

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В данном отчете для расчета рыночной стоимости земельных участков использовался сравнительный подход.

(Источники информации: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)" от 14.04.2022г.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

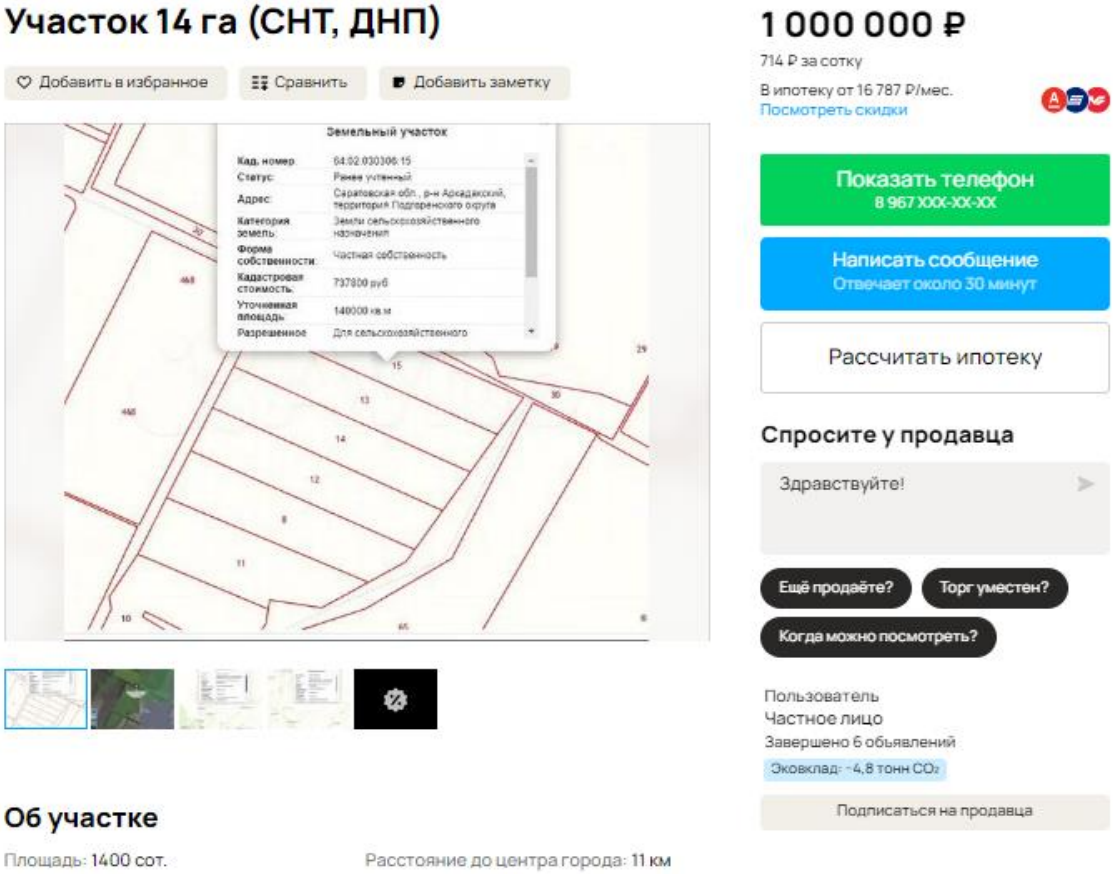
Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объект отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденции развития рынка земли и того сегмента, к которому принадлежит объект оценки.
2.Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3.Внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках, сравниваемых объекта.
4. Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объекты-аналоги.

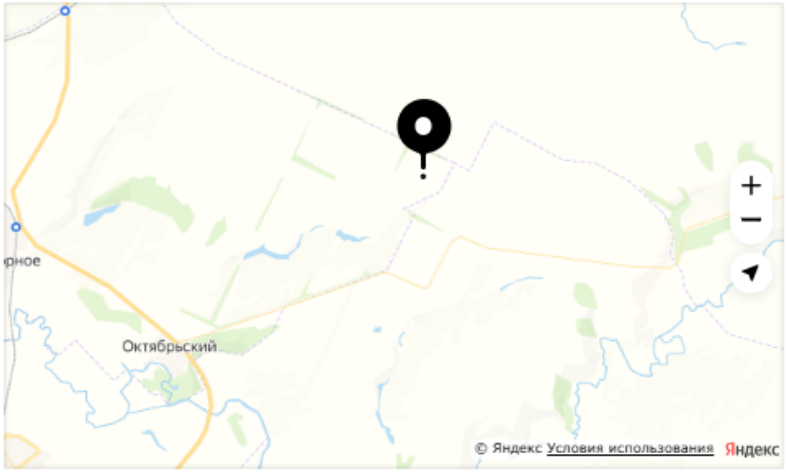
1. https://www.avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_3578510140?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im5nNmZpU1JEaVRDamtWR0UiO30Ir7F7JgAAAA



Расположение

Саратовская обл., Аркадакский р-н, Большежуравское муниципальное образование

Скрыть карту



1 000 000 ₽

714 ₽ за сотку

В ипотеку от 16 787 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 967 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Описание

Продается земельный участок от собственника (НЕ ПАЙ) 14 га. До конца апреля цена 1000 000 рублей. Далее будет цена не актуальна. Будет 1400 000 руб. Разработанный, имеет межевание. кадастровый номер 64:02:030306:15,.расположен рядом с зелёной полосой, (крайний участок).Вдали от проезжей части. Используется под посев. Рассмотрю рассрочку 60% сразу, 40 % равными частями в течение года. рассмотрю ваши предложения. Разумный торг реальному покупателю

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли
1 000 000 ₽

Стоимость дома
3 000 000 ₽

Первый взнос
1 200 000 ₽

Срок ипотеки
30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	ВТБ	Альфа-Банк
От 6%	**От 6%**	**От 27,5%**
От 16 787 ₽	От 16 787 ₽	От 64 185 ₽

Перейти к анкете | Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3578510140 · 14 марта в 18:52 · 722 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

1 000 000 ₽

714 ₽ за сотку

В ипотеку от 16 787 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 967 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 6 обьявлений

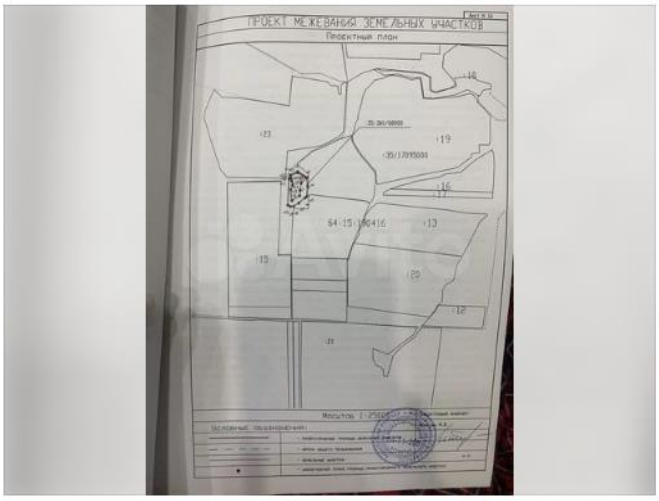
Эковклад: −4,8 тонн CO_2

Подписаться на продавца

2. https://www.avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_3656952045?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjFoejZiM1Q1U1dvR3NIUWkiO32R2dKSJgAAAA

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



400 000 ₽

667 ₽ за сотку

Показать телефон
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 600 сот. Расстояние до центра города: 29 км

Расположение

Саратовская обл., Калининский р-н, Таловское муниципальное образование, с. Орловка

Скрыть карту

400 000 ₽

667 ₽ за сотку

Показать телефон
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

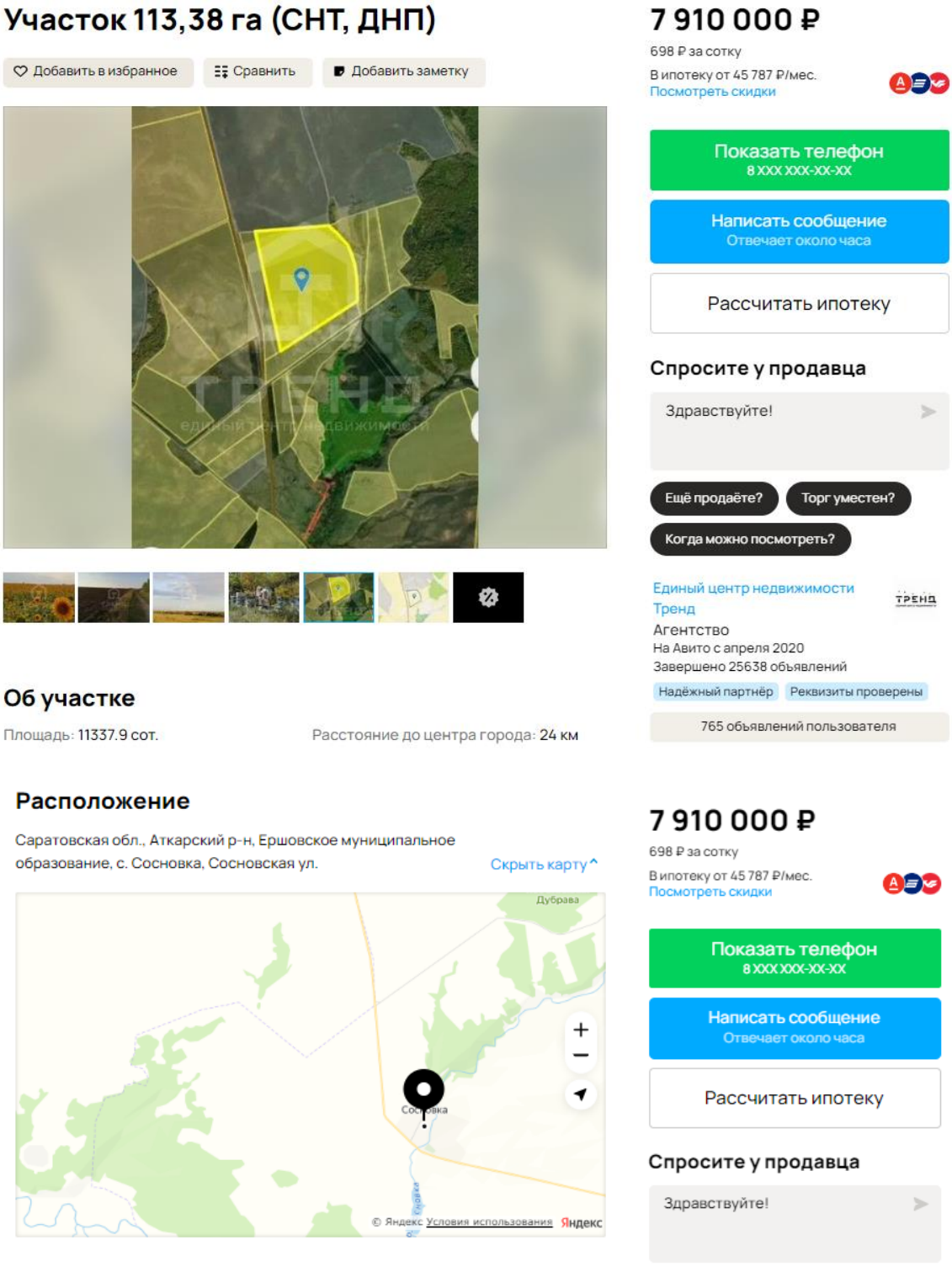
Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок.
Кадастровый (условный) номер 64:15:190416:28
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.
Адрес объекта: Саратовская обл., Калининский р-н, земли Таловского МО, земельный участок расположен примерно в 6,14 км. от с. Орловка (по направлению на восток)

№ 3656952045 · 18 марта в 22:22 · 319 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

3. https://www.avito.ru/atkarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11338_ga_snt_dnp_4510653027?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkducHZKeko5SktOS0owd3ciO31zdmeIJgAAAA



Описание

Код обьекта 1229154

Предлагаем вашему вниманию уникальную возможность приобрести земельный участок площадью 11337,85 сотки, расположенный в живописном селе Сосновка, которое находится в Аткарском районе Саратовской области.

РЯДОМ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО И ДОРОГА

Этот участок предназначен под фермерское хозяйство и может стать отличным вложением для развития агробизнеса или создания экологически чистого предприятия. Учитывая текущую тенденцию на рынке, стоимость данного предложения существенно ниже аналогичных обьектов, что гарантирует высокую ликвидность.

Участок имеет удобное размещение и обеспечивает простой доступ к основным транспортным артериям региона. Протяженность грунтовой дороги до владельческого участка не создаст проблем при транспортировке необходимого оборудования и грузов. Сосновка находится в благоприятной экологической зоне, что придаст дополнительную ценность любому сельскохозяйственному проекту.

Данный земельный участок полностью свободен и готов к реализации ваших идей. Площадь в более чем 11 гектаров позволяет эффективно организовать пространство для осуществления планов, будь то модернизация существующего фермерского бизнеса, создание новых площадей для сельскохозяйственных культур или развитие животноводства.

Преимуществом приобретения этого участка является также его привлекательная цена, которая делает его идеальным вариантом для инвесторов, стремящихся увеличить свой капитал. Учитывая растущий интерес к агробизнесу в России, этот участок может стать основой для вашего успеха в этой сфере.

Не упустите шанс стать владельцем этого земельного участка с большими перспективами. Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим Клиентам. Поможем одобрить ипотеку с сниженной ставкой.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
7 910 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	**Срок ипотеки**
3 273 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	Альфа-Банк
От 6%	**От 27,5%**
От 45 787 ₽	От 175 064 ₽

Перейти к анкете | Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4510653027 · 26 марта в 19:29 · 312 просмотров (+3 сегодня) Пожаловаться

7 910 000 ₽

698 ₽ за сотку

В ипотеку от 45 787 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

7 910 000 ₽

698 ₽ за сотку

В ипотеку от 45 787 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Единый центр недвижимости Тренд
Агентство
На Авито с апреля 2020
Завершено 25638 объявлений
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

765 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Калашникова Ольга

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
	1	2	3
Наименование объекта-аналога, назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/arkadak/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_3578510140?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im5nNmZpU1JEaVRDamtWR0UiO30Ir7F7JgAAAA	https://www.avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_3656952045?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjFoejZiM1Q1U1dvR3NIUWkiO32R2dKSJgAAAA	https://www.avito.ru/atkarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11338_ga_snt_dnp_4510653027?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkducHZKeko5SktOS0owd3ciO31zdmeIJgAAAA
Адрес	Саратовская обл., Аркадакский р-н, Большежуравское муниципальное образование	Саратовская обл., Ртищевский р-н, с. Владыкино	Саратовская обл., Аткарский р-н, Ершовское муниципальное образование, с. Сосновка, Сосновская ул.
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг.	На экспозиции, возможен торг.	На экспозиции, возможен торг.
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)
Местоположение	Саратовская обл., Аркадакский р-н, Большежуравское муниципальное образование	Саратовская обл., Ртищевский р-н, с. Владыкино	Саратовская обл., Аткарский р-н, Ершовское муниципальное образование, с. Сосновка, Сосновская ул.
Общая площадь, га	14	6	113,3785

Определение рыночной стоимости земельного участка.

характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
местоположение (по административным районам)	Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка	Саратовская обл., Аркадакский р-н, Большежуравское муниципальное образование	Саратовская обл., Ртищевский р-н, с. Владыкино	Саратовская обл., Аткарский р-н, Ершовское муниципальное образование, с. Сосновка, Сосновская ул.
площадь, га	33,6579	14,00	6,00	113,3785
цена продажи объекта, руб.		1 000 000	400 000	7 910 000
цена продажи 1га,		71 428,57	66 666,67	69 766,31

руб.				
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1га, руб.		71 428,57	66 666,67	69 766,31
условия финансового расчета		рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1га, руб.		71 428,57	66 666,67	69 766,31
условия продажи		рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1га, руб.		71 428,57	66 666,67	69 766,31
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-23	-23	-23
скорректированная цена продажи 1га, руб.		55 000,00	51 333,33	53 720,06
местоположение	Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка	Саратовская обл., Аркадакский р-н, Большежуравское муниципальное образование	Саратовская обл., Калининский р-н, Таловское муниципальное образование, с. Орловка	Саратовская обл., Аткарский р-н, Ершовское муниципальное образование, с. Сосновка, Сосновская ул.
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1га, руб.		55 000,00	51 333,33	53 720,06
наличие подъездных путей	грунтовые дороги	грунтовые дороги	грунтовые дороги	грунтовые дороги
корректировка,%		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1га, руб.		55 000,00	51 333,33	53 720,06
орошение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка,%		0	0	0
скорректированная цена продажи 1га, руб.		55 000,00	51 333,33	53 720,06
степень заброшенности	в обороте	в обороте	в обороте	в обороте

корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1га, руб.		55 000,00	51 333,33	53 720,06
использование	Сельскохозяйственное использование (под кормовые угодья)	Сельскохозяйственное использование (под пашни)	Сельскохозяйственное использование (под кормовые угодья)	Сельскохозяйственное использование (под пашни)
корректировка,%		-27	0	-27
скорректированная цена продажи 1га, руб.		40 150,00	51 333,33	39 215,64
корректировка на площадь,%		-9,00	-21,00	0,00
скорректированная цена продажи 1га, руб.		36 536,50	40 553,33	39 215,64
агроклиматический потенциал, %	средние условия	средние условия	средние условия	средние условия
корректировка,%		0	0	0
скорректированная цена продажи 1га, руб.		36536,50	40553,33	39215,64
вес. Коэффиц.		0,3330	0,3330	0,3330
Коэффициент вариации, %	5,28%			
итоговая цена 1 га, руб.	**38 700**			
итоговая цена за весь участок, руб. (округленно)	**1 302 600**			

Объяснение вносимых корректировок

Корректировки в расчетах.

Все корректировки вносились, исходя из данных «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А. Все объекты (объект оценки и объекты- аналоги) - это участки с ровным рельефом, правильной формы, расположены в районах с удовлетворительной экологией.

Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки

Регистрационный № 0007
СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ № 0007-1
Срок действия: с «03» июля 2023 г. по «02» июля 2026 г.

Справочник оценщика недвижимости-2024

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Корректирующие и территориальные коэффициенты
Скидки на торг
Ставки капитализации

Нижний Новгород, 2024

13271/24 ООО "БОРОЦЕНКА"

1.Передаваемые права собственности. Правовой статус одинаков по сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

2.Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Условия расчета одинаковы по сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

3.Условия продажи. Одинаковы по всем сравниваемым объектам. Корректировка отсутствует.

4. Совершенная сделка или торг. Корректировки внесены согласно «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А. Значение скидки на торг в период кризиса взяты из расширенного интервала значений для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляют – 23 %.

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

5. Местоположение. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
Корректировки внесены согласно «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под кормовые угодья		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,22	1,37	1,62
	<30	0,82	1,00	1,12	1,33
	30-70	0,73	0,89	1,00	1,18
	>70	0,62	0,75	0,85	1,00

6. Наличие подъездных путей. Корректировка может быть внесена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.

Таблица 31. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие подъездных путей с твердым покрытием», усредненные данные по России.

Земельные участки под кормовые угодья		аналог	
		твердое покрытие	грунтовая дорога
объект оценки	твердое покрытие	1,00	1,20
	грунтовая дорога	0,83	1,00

Корректировки не вводим, так как у объекта оценки и у объектов-аналогов схожие характеристики.

7. Орошение. Корректировка может быть внесена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 52. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие орошения», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог	
		орошаемый участок	участок без орошения
объект оценки	орошаемый участок	1,00	1,34
	участок без орошения	0,75	1,00

Корректировки не вводим, так как у объекта оценки и у объектов-аналогов схожие характеристики.

8. Степень заброшенности. Корректировка может быть внесена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Матрицы коэффициентов

Таблица 59. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Степень заброшенности земельного участка», усредненные данные по России.

Земельные участки, классифицируемые как залежь		аналог			
		в обороте	не обраб. 1-3 года	не обраб. 3-7 лет	не обраб. более 7 лет (целина)
объект оценки	в обороте	1,00	1,24	1,32	1,51
	не обраб. 1-3 года	0,81	1,00	1,07	1,22
	не обраб. 3-7 лет	0,76	0,93	1,00	1,14
	не обраб. более 7 лет (целина)	0,66	0,82	0,88	1,00

Корректировки не вводим, так как у объекта оценки и у объектов-аналогов схожие характеристики.

9. Агроклиматический потенциал. Корректировка внесена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 40. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог		
		наилучшие показатели	средние условия	худшие условия
объект оценки	наилучшие показатели	1,00	1,28	1,72
	средние условия	0,78	1,00	1,34
	худшие условия	0,58	0,75	1,00

10 Использование. ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным

видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru– населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Корректировка может быть внесена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 62. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение земельного участка», усредненные данные по России.

Функциональное назначение земельного участка		аналог			
		под многолетние насаждения	под пашни	под кормовые угодья	классифе как залежь
объект оценки	под многолетние насаждения	**1,00**	1,21	1,66	1,98
	под пашни	0,82	**1,00**	1,37	1,64
	под кормовые угодья	0,60	0,73	**1,00**	1,20
	классиф-е как залежь	0,50	0,61	0,84	**1,00**

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Использование	Сельскохозяйственное использование (под кормовые угодья)	Сельскохозяйственное использование (под пашни)	Сельскохозяйственное использование (под кормовые угодья)	Сельскохозяйственное использование (под пашни)
корректировка, %		-27	0	-27

11. Поправка на площадь. Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью, поскольку ориентированы на эксплуатацию более крупных объектов недвижимости. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени.
В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка.

Корректировка внесена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 35. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под кормовые угодья от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,15	1,26
	10-30	0,87	1,00	1,10
	≥30	0,79	0,91	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, га	**33,6579**	14,00	6,00	113,3785
корректировка, %		-9,00	-21,00	0,00

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитана по следующей формуле:

$$\mathbf{C_{рын.} = 33,6579 * 38\,700 \approx 1\,302\,600\ руб.}$$

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Расчет годовой ставки аренды земельного участка произведен на основе метода ДДП. Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности 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 метод оценки подразумевает, что цена объекта, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет, после сдачи объекта в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одинаковой основе. Т.е. категорически нельзя сравнивать потоки,

рассчитанные на основе ретроспективных данных с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод капитализации позволяет на основе данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения прогнозируемого потока доходов и затрат, распределенных в будущем времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта. В данном отчете использовался метод дисконтированных денежных потоков.

Формула расчета ставки аренды по методу ДДП.

$A_р = i*(C_н-C_п)/(1+i-(1+i)^{(1-n)})+(i*C_п)/(1+i)$, где:

$A_р$ – годовая ставка аренды за земельный участок, руб.

i – ставка дисконтирования

$C_н$ – стоимость земельного участка на момент сдачи в аренду, руб.

$C_п$ - стоимость земельного участка на момент окончания договора аренды в аренду (предполагаем, что рыночная стоимость увеличится), руб.

n - срок аренды, лет

Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).

Коэффициент капитализации в оценке недвижимости, отражая взаимосвязь между доходом и его стоимостью, должен учитывать в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Доход на вложенный капитал отражает ставка дисконтирования. Функциональная связь между общей ставкой капитализации и ставкой дисконтирования имеет следующий вид:

$$К_{кап} = Yo - g \times sff(i,n),$$

где: $К_{кап.}$ – коэффициент капитализации;

Yo - норма отдачи на капитал (ставка дисконта);

g x sff(i,n) - член уравнения, корректирующий или компенсирующий изменение стоимости, или норма возврата:

g - относительное изменение стоимости собственности за период проекта.

sff (i,n) - коэффициент, отражающий годовую норму возмещения изменения стоимости собственности.

Существуют три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

- стоимость капитала не меняется;
- прогнозируется повышение стоимости капитала;
- прогнозируется снижение стоимости капитала.

В первом случае, если стоимость капитала не изменяется, то в приведенном выражении **g** = 0 и доход можно капитализировать по ставке капитализации, равной ставке дисконтирования, т.е. $Ro=Y_0$. Возмещение инвестиционных затрат происходит в момент перепродажи актива. В данном случае, коэффициент капитализации не должен включать надбавку на возмещение капитала, если перепродажа актива произойдет по цене, равной

сумме первоначальных инвестиций, и прогнозируется поступление равновеликих доходов. В случае, когда поток дохода, поступление которого прогнозируется равными суммами в течение неограниченного срока, бесконечен, возврат капитала обеспечивается за счет дохода, а параметр sff(i,n) стремится к нулю. Здесь стоимость также определяется делением годового дохода на ставку капитализации, равной ставке дисконтирования **Ro=Yo**.

Во втором случае, когда ожидается, что инфляция вызовет такое повышение цен на объекты собственности, которое перекроет сумму износа и устаревания, или ожидается, что рост стоимости будет вызван увеличением местного спроса, реверсия, получаемая при перепродаже объекта, не только обеспечит возврат капитала, но и принесет дополнительный доход. В данной ситуации отсутствует необходимость возмещения первоначального капитала из текущих доходов, поскольку, в конечном счете, произойдет то, что повысится стоимость самого капитала. Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала.

В третьем случае, если прогнозируется потеря стоимости, часть текущего дохода должна рассматриваться как возвращение инвестиций. Остаток же текущих доходов составит доход на инвестиции. В данном случае коэффициент капитализации должен быть увеличен таким образом, чтобы он позволил математически рассчитать единую сумму стоимости актива, при этом часть текущих доходов будет составлять доход на инвестиции, а часть пойдет на возмещение вложенных средств.

Таким образом, первоначальное выражение имеет следующий вид:

$$\mathbf{K_{кап} = Y_O + sff(i,n),}$$

так как **g** = -1 и фонд возмещения должен учесть возврат всего первоначального капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированной суммы:

1.Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

2.Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - «безрисковой» ставке.

3.Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции.

Поскольку прогнозируется стабилизация на рынке аналогичных объектов, можно предположить, что стоимость первоначально вложенного капитала в оцениваемый объект не изменится в будущем, и ставка дисконтирования будет равна коэффициенту капитализации.

Расчет ставки капитализации, в данном случае равной ставке дисконтирования, (или ставке дохода на инвестиционный капитал) оценщиками осуществлен кумулятивным методом.

$$\mathbf{K_{кап.} = R_{безрисков.} + R_{ликвид.} + R_{менедж.} + R_{риск,\ где}}$$

$R_{безрисков.}$ – безрисковая ставка дохода (определяется, исходя из наименее рискованных вариантов вложения денег).

$R_{ликвид.}$ – поправка на ликвидность.

$R_{менедж.}$ - премии за затраты на инвестиционный менеджмент

$R_{риск.,}$ - премии за дополнительный риск капиталовложений в недвижимость.

За безрисковую ставку принимается долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ, которая по состоянию на дату оценки составляет 14,81%, источник: http://www.cbr.ru:

20.03.2025 - 27.03.2025

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
27.03.2025	21,25	19,74	18,67	17,91	16,41	15,89	15,51	15,31	15,10	14,91	14,83	14,81
26.03.2025	21,09	19,61	18,57	17,82	16,35	15,82	15,39	15,19	15,01	14,87	14,82	14,79
25.03.2025	21,07	19,65	18,60	17,83	16,25	15,68	15,26	15,06	14,87	14,71	14,65	14,62
24.03.2025	20,88	19,44	18,40	17,63	16,09	15,56	15,20	15,02	14,86	14,72	14,66	14,63
21.03.2025	21,01	19,38	18,22	17,40	15,80	15,27	14,93	14,78	14,65	14,51	14,46	14,43
20.03.2025	21,16	19,26	17,96	17,07	15,49	15,04	14,77	14,67	14,57	14,47	14,42	14,40

Инвестор должен учитывать риск вложения в объект, связанный с затратами на освоение данного земельного участка, с учетом длительности периода окупаемости вложенных средств в оцениваемый объект. Поэтому величину **риска капитальных вложений** Оценщик принимает в размере 1 %.

Поправка на низкую ликвидность: ликвидность характеризуется возможностью объекта недвижимости быть преобразованным в денежные средства, т.е. возможностью быстрой продажи, без потери дохода собственника. Поправка на ликвидность есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Ликвидность объекта оценки – совокупность его количественных и качественных характеристик, влияющие на способность объекта быть проданным. Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки относится к факторам несистематического риска. Поправка на ликвидность принимается в размере 1 % (на уровне комиссионных риэлтеров) на основании исследования рынка недвижимости в Воронежской области, спроса и доходов населения региона.

Поправку на менеджмент Оценщик принимает в размере 1 %.

Таким образом:

$\mathbf{К_{кап.}}$ = 14,81 + 1 + 1 + 1 = 18 % (округленно)

Расчет рыночной стоимости годовой ставки аренды представлен в таблице (с округлениями):

Объект оценки	Стоимость 1 га объекта недвижимости на дату сдачи в аренду, руб.	Стоимость 1 га объекта недвижимости на дату окончания договора аренды, руб.	Ставка дисконтирования	**Годовая арендная плата за 1 га недвижимости, руб. (округленно)**	**Годовая арендная плата за весь участок недвижимости, руб. (округленно)**
	V	Vn	i	**Ар**	
Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143	38 700	43 300	0,18	2 010	67 700

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок с учетом ограничительных условий составляет по состоянию на 27.03.2025 г.:

Наименование объекта	Рыночная стоимость начального размера годовой арендной платы за 1 га в год, руб. без НДС (округленно)	Рыночная стоимость начального размера годовой арендной платы за весь участок в год, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок площадью 336579 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение): Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка, кадастровый номер 64:02:170103:143	**2 010 (Две тысячи десять)**	**67 700 (Шестьдесят семь тысяч семьсот)**

Оценщик _____ Хвастунов А.А.

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Я выступаю в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования моих знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные выше факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

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

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
  ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
  ФСО II «Виды стоимости»
  ФСО III «Процесс оценки»
  ФСО IV «Задание на оценку»
  ФСО V «Подходы и методы оценки»
  ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик, участвовавший в данной работе, является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

Оценщик _____ Хвастунов А.А.

Директор ООО «БОРОЦЕНКА» _____ Попкова М.В.

м.п.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Документы заказчика

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.03.2025, поступившего на рассмотрение 25.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

25.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76949188	
Кадастровый номер:	64:02:170103:143

Номер кадастрового квартала:	64:02:170103
Дата присвоения кадастрового номера:	04.05.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Саратовская область, р-н Аркадакский, в 310 м восточнее подстанции с. Ивановка
Площадь, м2:	336579 +/- 3840.4
Кадастровая стоимость, руб:	1773771.33
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шуршилина Мария Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АРКАДАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 2

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

25.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76949188

Кадастровый номер: 64:02:170103:143

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:10000 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Приложение №2 Документы оценщика

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Хвастунов Алексей Анатольевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 360400642337

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

« 27 » августа 2024г., регистрационный № 010763

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

Выдано 27 августа 2024 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0003703 *

ООО «Н.Т.ГРАФ», г. Москва, 2021 г., уровень «В». А5017

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 439533

Настоящий диплом выдан Лютунову Алексею Анатольевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „01" марта 2006 г. по „10" июня 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (наименование) Метрологический институт повышения квалификации и переподготовки государственных кадров и специалистов Российской Академии наук. Волгограда

по профессиональной оценке и экспертизе объектов и прав собственности, специализация предприятий (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от „10" июня 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лютунова Алексея Анатольевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональной оценки и экспертизы объектов и прав собственности, специализация предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

Дата выдачи 1996

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1861-22

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042638-1 « 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хвастунову Алексею Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » августа 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-131933/24

«20» августа 2024 г. *г. Воронеж*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Хвастунов Алексей Анатольевич** Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 20 15 №889197** **выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе 01.10.2015 г.** Адрес регистрации: **г. Борисоглебск, ул. Победы, д. 35**
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области 394036 г.Воронеж, ул. Кольцовская, д. 9А
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«20» августа 2024 г.** по **«19» августа 2025 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).** 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**. 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **15 750,00 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«21» августа 2024 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

Страхователь _____ *Страховщик* _____

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-103276/24 от «09» июля 2024

Россия, г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА"** Юридический адрес: 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 ИНН: 3604084714 E-mail: popkova.m@borocenka.ru Тел.: 8 980-552-06-00
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 **Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области** 394036 г.Воронеж, ул.Кольцовская, д.9А E-mail: Darya.Yunakovskaya@ingos.ru Тел.: +7(473)250-95-05 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«09» июля 2024 года** по **«08» июля 2025 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000 (пять миллионов) рублей** 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.07.2024 г.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **09.07.2024 г.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. 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 он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки. 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре. 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

1

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "БОРОЦЕНКА"

От Страхователя: _____ М.П.

Поткина М.В.
Директор
Устав

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.

Муравьев В.П.
Главный специалист Операционного офиса в г. Борисоглебске, филиала СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
Доверенность № 1186870-524/24 от 22.01.2024 г.

2

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)

2. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
  ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
  ФСО II «Виды стоимости»
  ФСО III «Процесс оценки»
  ФСО IV «Задание на оценку»
  ФСО V «Подходы и методы оценки»
  ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

3. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;

4. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;

5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;

6. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;

7. Гражданский кодекс Российской Федерации;

8. Данные глобальной информационной сети Интернет;

9. Данные риэлтерских агентств и агентств недвижимости

10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.