



Общество с ограниченной ответственностью

«СТЕРХ»

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

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

ОТЧЕТ № 367-2023

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов, форма собственности: государственная собственность.

Адрес объекта оценки:

Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А.

Дата оценки:

24 ноября 2023 г.

Дата составления отчета:

30 ноября 2023 г.

Заказчик:

Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области, в лице Главы Аркадакского муниципального района Лунькова Николая Николаевича, действующего на основании Устава

г. Волгоград-2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	6
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ»	9
8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
9.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
9.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки.....	10
10. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ.....	13
10.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
11. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	26
11.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	26
11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	40
11.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	40
11.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	41
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	43
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ	44
13.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	45
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	48
Экранные снимки сайтов сети Интернет (SCREENSHOT) – источников информации	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	51
Копии документов оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	51
Копия свидетельства оценщика о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	61
Копии документов, представленных Заказчиком.....	61



На основании Муниципального контракта № 30 от 20 ноября 2023 г. мы произвели оценку рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов, форма собственности: государственная собственность.

Цель оценки: определение рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком, для заключения договора аренды.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральных стандартов оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)», стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз оценщиков».

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24 ноября 2023 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Арендная плата в год за земельный участок, руб.	Арендная плата в месяц за земельный участок, руб.
Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов	1 905 000	222 573,90	18 547,83

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

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральных стандартов оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)», стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз оценщиков».

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

Генеральный директор ООО «Стерх»



Р.А. Кузнецов

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета	Отчет № 367-2023 от 30 ноября 2023 г.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 30 от 20 ноября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов.
Местонахождение объекта оценки	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А
Кадастровый номер	64:02:021002:234
Балансовая стоимость	Нет данных
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	1 905 000 (Один миллион девятьсот пять тысяч) рублей – рыночная стоимость 222 573,90 (Двести двадцать две тысячи пятьсот семьдесят три) рубля 90 копеек – годовая арендная плата. 18 547,83 (Восемнадцать тысяч пятьсот сорок семь) рублей 83 копейки - месячная арендная плата.
Доходный подход	не применялся
Затратный подход	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 1 905 000 (Один миллион девятьсот пять тысяч) рублей – рыночная стоимость 222 573,90 (Двести двадцать две тысячи пятьсот семьдесят три) рубля 90 копеек – годовая арендная плата. 18 547,83 (Восемнадцать тысяч пятьсот сорок семь) рублей 83 копейки - месячная арендная плата.	
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта

	<p>оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</p> <ul style="list-style-type: none"> оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
--	--

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, содержащих характеристики объекта оценки, приведен в п. 9.1. Отчета Копии документов, содержащих характеристики объекта оценки, приведены в Приложении № 3 Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право государственной собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за временное возмездное пользование земельным участком, для заключения договора аренды
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"> Результаты оценки предполагается использовать для заключения договора аренды. Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> Предполагается сделка с объектом оценки; Участники сделки или пользователи объекта не определены; Дата оценки: 24.11.2023 г.; Предполагаемое использование объекта оценки – земельный участок; Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях; <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для заключения договора аренды).</p>
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	24 ноября 2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые материалы представлены Оценщику в электронной форме 20 ноября 2023 года

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.11.2023 г.;
Срок экспозиции объекта оценки	270 дней или 9 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Информация отсутствует
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Текущее использование	Земельный участок
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Оценка производится на основании информации о технических характеристиках объекта оценки, представленных Заказчиком оценки. В процессе оценки Оценщики исходили из предположения о достоверности представленной информации и данных. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз – юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. Расчеты выполнены без учета каких-либо обременений. Суждение о границах интервала, в котором может находиться стоимость, Оценщиком не приводится (п. 30 ФСО № 7).

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик оценки	Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области, в лице Главы Аркадакского муниципального района Лунькова Николая Николаевича, действующего на основании Устава
Реквизиты	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
Место нахождения	412210, Саратовская обл., Аркадакский р-н, г. Аркадак, ул. Ленина, д. 25

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Оценщик исполнитель	
ФИО	Шумихина Наталья Леонидовна
Почтовый адрес	400081 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Большая, 20
Контактный телефон	тел/факс 8 (8442) 43-96-19
Адрес электронной почты	e-mail: sterhocenka@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» № 1543 от 02.05.2023 г. Зарегистрирована в реестре членов Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков». (344022, Ростовская область, г. Ростов-на-дону, ул. Максима Горького, д.245/26, кв.606)

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП - I № 233558, регистрационный номер 240/2008 от 5 сентября 2008г.
Квалификационный аттестат по оценке недвижимости	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022210-1 от 18.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	с ноября 2008 года.
Страховой полис	Полис № 433-594-144959/23 страхования ответственности оценщика, Страховщик: СПАО «Ингосстрах», период страхования: 15.10.2023-14.10.2024 года, общая страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	«Стерх»
Контакт	тел/факс 8 (8442) 43-96-19
Юридический адрес	400081 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Большая, 20
Место нахождения юридического лица	400081 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Большая, 20
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1053459009911 дата присвоения 07.02.2005 г.
Страховой полис юридического лица	Страхование гражданской ответственности ИСПОЛНИТЕЛЯ подтверждено полисом-офертой страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4191R/776/500004/23 с 15 февраля 2023 года по 14 февраля 2024 года включительно, выдан АО «АльфаСтрахование», подтвержден платежным поручением № 37 от 13.02.2023. Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о независимости	<ul style="list-style-type: none"> В отношении объекта аренды оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, не является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта аренды, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта аренды. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта аренды не зависит от итоговой величины стоимости объекта аренды.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения являются неотъемлемой частью отчета об оценке (далее – Отчет):

- настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований;
- содержание Отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в касающейся их части. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены;
- оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности

ственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений;

- графические материалы, приведенные в Отчете, являются приблизительными и были включены в него для того, чтобы помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
- итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете;
- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем Отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику;
- представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;
- в случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки оценщик руководствовался документами, имеющими более позднюю дату выдачи;
- допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается;
- при построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При выполнении работ Оценщиком были использованы и соблюдены Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено тем, что оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ и обязан соблюдать законодательство РФ.

Так как члены Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» в своей профессиональной деятельности обязаны руководствоваться стандартами этой организации, в настоящей оценке использованы и соблюдены стандарты и правила Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков».

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ»

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая 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, 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».

8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО № III проведение оценки включает следующие этапы:

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

- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта. Также была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, периодической и специальной печати, интернет-сайтов.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, а также согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки: Для оценки объекта была рассмотрена целесообразность применения трех подходов (затратного, сравнительного и доходного), являющихся стандартными, принятыми международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки. Процедура согласования результатов проводится на основании полученных значений того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки.

Составление отчета об оценке: все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.11.2023 г.;

9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Вид права на объект оценки: государственная собственность.

Объект оценки представляет собой:

1. Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов

Инженерные коммуникации – отсутствуют.

Благоустройство на территории земельного участка - отсутствует.

Характеристики оцениваемого объекта представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Описание оцениваемого объекта здание поликлиники

Параметры	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документам	склад
Потенциал использования:	склад
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А
Кадастровый номер	64:02:021002:234
Площадь земельного участка, кв. м	10 000,0
Кадастровая стоимость, руб.*	1 483 800,00
Удельный показатель кадастровой стоимости:	148,38
Форма	прямоугольная
Рельеф	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	По границе участка

Обременения, связанные с объектом оценки. В отношении объекта оценки не зарегистрировано обременение.

Элементы, имеющие специфику, способную повлиять на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и способные существенно повлиять на его стоимость, отсутствуют.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А.

Подъезд к объекту оценки осуществляется непосредственно по ул. Балашовская с асфальтовым покрытием. Расстояние до основной автодороги (ул. Балашовская) составляет около 40 м. Ближайшее окружение представлено объектами промышленного и сельскохозяйственного назначения. На незначительном удалении расположены административные здания.

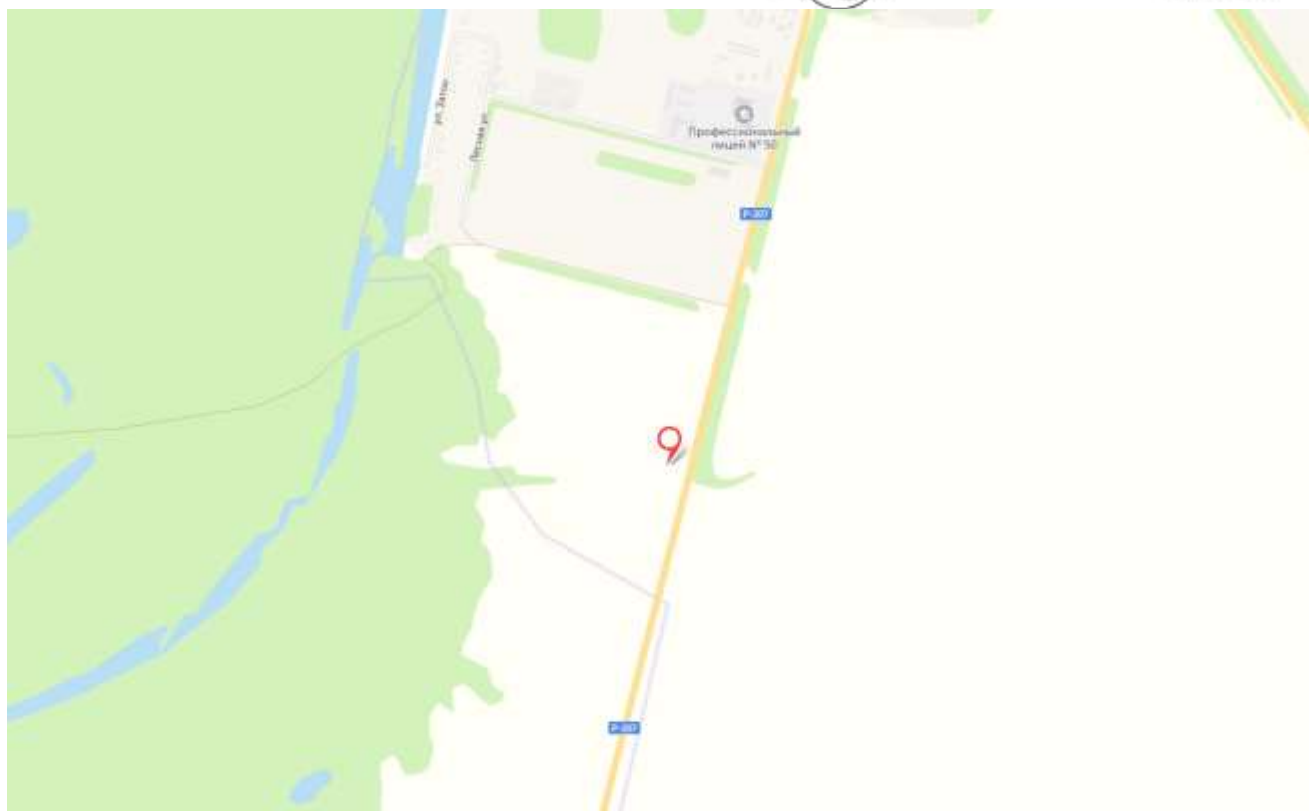
Интенсивность автомобильного трафика характеризуется как средняя. Интенсивность пешеходного потока – низкий трафик. Остановки общественного транспорта находятся на значительном удалении от объекта оценки более 800 м. (остановка общественного транспорта «Политехнический лицей»

Экологическая ситуация в месте расположения объекта оценки удовлетворительная.

Место расположения объекта характеризуется низким уровнем социально-деловой активности. В соответствии с классификацией «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022г. глобальное местоположение объекта оценки характеризуется как «Окраины города, промзоны».

Приоритетное направление развития местоположения объекта – зоны промышленных объектов.

Карта места расположения объекта оценки.



10. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ

Анализ социально-экономической ситуации в стране и регионе

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
Политическая обстановка	<p>Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов. Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных</p>	

¹ Социально-экономическое положение России январь-сентябрь 2023 года. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2023.pdf>

² Социально-экономическое положение Саратовской области в январе-сентябрь 2023 года <https://rosstat.gov.ru/region/doc/1163/Main.htm>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	компаний. Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государства, ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной. 3	
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-сентябре 2023 г. - 103,3%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-сентябре 2023 г. - 98,8%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-сентябре 2023 г. - 107,1%. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2135,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2023 г. - 6178,9 млрд рублей. Растениеводство. На 1 октября 2023 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 126,0 млн тонн, что на 10,0% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 17,2 млн тонн, или на 27,2% больше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 7,1 млн тонн, или в 2,4 раза больше. Картофеля накопано больше на 10,1%. Овощей получено больше на 4,5%. В сельхозорганизациях, где сосредоточено 63,4% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), их площади обмолочены на 87,3% (к этому времени в предыдущем году - на 92,4%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать около 11,9% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытерблен с 81,8% площадей, год назад к этому времени было убрано 72,9% посевов. Животноводство. На конец сентября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,9 млн голов (на 1,5% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,3% меньше), свиней - 28,8 млн (на 1,8% больше), овец и коз - 22,0 млн голов (на 1,8% меньше), птицы - 555,8 млн голов (на 3,5% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,6% поголовья крупного рогатого скота, 6,7% свиней, 44,3% овец и коз (на конец сентября 2022 г. - соответственно 39,0%, 7,5%, 44,4%). В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2023 г. по сравнению с соответствующей да-	Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2023 г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, составил 105,1%. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, население) в сентябре 2023 г., в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 56162,2 млн руб., в январе-сентябре 2023 г. - 185113,3 млн руб. Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 октября 2023 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 2108,2 тыс. га (108,7% к аналогичной дате предыдущего года), что составляет 96,5% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 5139,8 тыс. т (в первоначально оприходованном весе), или на 10,8% меньше соответствующего периода предыдущего года. Картофеля накопано 114,2 тыс. т (на 2,8% меньше, чем на 1 октября 2022 г.), собрано 215,5 тыс. т (в общей открытой и защищенной грунта), или на 10,8% меньше соответствующего периода предыдущего года. Сельскохозяйственными организациями области собрано 49,9% зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) и 50,0% - крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, хозяйствами населения накопано 89,7% картофеля, собрано 34,0% овощей (включая овощи закрытого грунта). На 1 октября 2023 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с 1 га сложился ниже уровня предыдущего года. Животноводство. На конец сентября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 433,7 тыс. голов (на 3,4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 193,8 тыс. (на 2,5% меньше), поголовье свиней - 257,4 тыс. (на 6,8% меньше), овец и коз - 561,1 тыс. (на 5,5% меньше), птицы - 5473,1 тыс. голов (на 14,6% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 60,9% поголовья крупного рогатого скота, 42,1% - свиней, 68,2% - овец и коз (на конец сентября 2022 г. соответственно - 62,5%, 40,5%, 67,8%). В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2023 г., по сравнению с соответствующей датой 2022 г., поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 1,1%, свиней - на 9,1%, овец и коз - на 23,9%, птицы - на 25,1%, поголовье коров увеличилось на 1,0%. В январе-сентябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 109,5 тыс. т, молока - 595,2 тыс. т, яиц - 772,3 млн шт. В сельскохозяйственных организациях в сентябре 2023 г., по сравнению с сентяб-

³ По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки июль 2022 г. // URL: <https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	<p>той 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,3%, коров - на 1,5%, овец и коз - на 2,2%, птицы - на 3,5%, поголовье свиней - выросло на 2,9%. В январе-сентябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,5 млн тонн, молока - 26,0 млн тонн, яиц - 35,4 млрд штук. Во всех сельскохозяйственных организациях в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 2,7% (в сентябре 2022 г. по сравнению с сентябрем 2021 г. - увеличилось на 3,7%), молока - на 4,8% (на 6,0%), производство яиц - снизилось на 1,1% (увеличилось на 2,8%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надой молока на 1 корову в январе-сентябре 2023 г. составили 6093 килограмма против 5735 килограммов в январе-сентябре 2022 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 234 штуки яиц против 236 штук год назад. В январе-сентябре 2023 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. К началу октября 2023 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 2,4% выше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Реализация продукции. В январе-сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства. За этот период реализовано по всем каналам 53,4 млн тонн зерна, 9,8 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 14,7 млн тонн молока, 25,5 млрд штук яиц. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2023 г. составил 1472,2 млрд рублей, или 108,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 9759,0 млрд рублей, или 108,8%. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2023 г. зданий 96,6% составляют здания жилого назначения. Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 октября 2023 г.), выделены ассигнования в размере 941,3 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 806,3 млрд рублей, на строительство 913 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 157 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 214 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 29 объектов, из них 20 - на полную мощность, 9 объектов - частично. Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 76,9 млрд рублей. На 1 октября 2023 г. полностью профинансирован 501 объект. На 229 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%. Жилищное строительство. В сентябре 2023 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением постро-</p>	<p>рем 2022 г., производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 30,8%, производство молока увеличилось на 10,3%, яиц - на 10,0%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (без мелких подсобных сельскохозяйственных предприятий несельскохозяйственных организаций) в январе-сентябре 2023 г. составили 5433 кг (в январе-сентябре 2022 г. - 4889 кг), яйценоскость кур-несушек - 230 шт. яиц (230 шт.). В январе-сентябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней по сравнению с соответствующим периодом 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. снижение объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2023 г., по предварительным данным, составил 167163,3 млн руб., или 134,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Жилищное строительство. В январе-сентябре 2023 г. за счет всех источников финансирования построено 7145 новых квартир.</p>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	ено 44,7 тыс. жилых домов. Всего построено 114,3 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2023 г. возведено 8,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,4 тыс. жилых домов. Всего построено 971,7 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 48,0 млн кв. метров, или 60,2% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2023 года.	
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 4124,2 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 34031,2 млрд рублей, или 104,7%. В сентябре 2023 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в сентябре 2022 г. - 95,0% и 5,0% соответственно). В сентябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,3%, непродовольственных товаров - 53,7% (в сентябре 2022 г. - 49,3% и 50,7% соответственно). Оборот общественного питания в сентябре 2023 г. составил 250,5 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 2033,9 млрд рублей, или 113,1%.	Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 48153,2 млн руб., что в сопоставимых ценах составляет 111,1% к соответствующему периоду предыдущего года. В сентябре 2023 г. оборот розничной торговли на 97,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,3% (в сентябре 2022 г. - соответственно 97,4% и 2,6%). В сентябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 44,3%, непродовольственных товаров - 55,7% (в сентябре 2022 г. - 46,4% и 53,6% соответственно).
Индекс потребительских цен	В сентябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги - 100,6%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2023 г. составил 100,9%, с начала года - 104,4% (в сентябре 2022 г. - 100,3%, с начала года - 114,1%). В сентябре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,9% (в сентябре 2022 г. - снизились на 0,4%). Цены на непродовольственные товары в сентябре 2023 г. увеличились на 1,1% (в сентябре 2022 г. - на 0,2%). Цены и тарифы на услуги в сентябре 2023 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2022 г. - на 0,5%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2023 г. составила 21073,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,9%). Стоимость фиксированного набора в Москве в конце сентября 2023 г. составила 30315,2 рубля и за месяц выросла на 1,5% (с начала года - на 6,7%), в Санкт-Петербурге - 23531,8 рубля и за месяц увеличилась на 0,4% (с начала года - на 3,4%).	Индекс потребительских цен в сентябре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,7%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Саратовской области в сентябре 2023 г. составила 18345,26 руб. в расчете на одного человека и за месяц стоимость снизилась на 0,1% (в сентябре 2022 г. стоимость не изменилась). В сентябре 2023 г. индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 100,7% (в сентябре 2022 г. - 100,0%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем на конец сентября 2023 г. составила 4898,13 руб. в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 1,8%, (в сентябре 2022 г. снизилась на 2,0%). Цены на непродовольственные товары в сентябре 2023 г. повысились на 0,6% (в сентябре 2022 г. выросли на 0,6%). Цены и тарифы на услуги в сентябре 2023 г. повысились на 0,7% (в сентябре 2022 г. повысились на 1,3%).
Уровень доходов населения	В январе-сентябре 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 61177,7 млрд рублей и увеличился на 10,1% по сравнению с январем-сентябрем 2022 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2023 г. составили 58544,2 млрд рублей и увеличились на 9,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 50092,6 млрд рублей, что на 10,5% больше, чем в январе-сентябре 2022 года. В январе-сентябре 2023 г. сбережения населения составили 2633,5 млрд рублей (в январе-сентябре 2022 г. - 2080,8 млрд рублей). Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на	Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023 г., по оперативным данным, составила 297590,1 млн руб., из неё просроченная - 23904,6 млн руб., или 8,0% от общего объема кредиторской задолженности (на 1 сентября 2022 г. - 9,5%, на 1 августа 2023 г. - 8,1%). Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе 2023 г., составила 48715,3 руб. и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,5%. Численность рабочей силы. По итогам ежемесячного обследования рабочей силы в среднем за II квартал 2023 г. численность рабочей силы составила 1240,8 тыс. человек. В численности рабочей силы 1206,7 тыс. человек - это лица, имеющие работу или доходное занятие (занятые), и 34,1 тыс. человек - ли-

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹	Социально-экономическое положение Саратовской области ²
	<p>4,9%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,1%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. - на 4,8%.</p> <p>Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2023 г. составила 69439 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,1%. Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2023 г. составила 375,9 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2023 г. снизилась на 54,1 млн рублей (на 12,6%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2023 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. 188 Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2023 г., приходится 159,1 млн рублей (42,4%), в 2022 г. - 68,6 млн рублей (18,2%), в 2021 г. и ранее - 148,2 млн рублей (39,4%).</p>	<p>ца, не имеющие работу или доходного занятия, активно ищущие работу и готовые приступить к ней, которые в соответствии с критериями Международной организации труда (МОТ) классифицируются как безработные. В августе 2023 г. среднесписочная численность работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 455,3 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекались еще 16,8 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в августе 2023 г. составило 472,1 тыс. человек. Безработица. По данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области на конец сентября 2023 г., численность граждан, состоящих на регистрационном учете в целях поиска подходящей работы, составила 6935 человек. Численность незанятых граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, составила 6793 человека, из них 5740 человек имели статус безработного.</p>

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость. Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В сентябре 2023 года в Саратовской области отмечалось незначительное увеличение всех экономических показателей, среднемесячная начисленная заработная плата составила 48 715,3 руб. В связи с увеличением экономической активности по всей стране, что приводит к повышению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

10.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

10.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Как было указано ранее, объект оценки представлен земельным участком, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид раз-

⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

решенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов, форма собственности: государственная собственность до разграничения, в связи с чем необходимо произвести анализ рынка земельных участков.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земельный рынок - это часть системы земельных отношений, регуляторами которой являются право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участка), денежная оценка и свободно складывающиеся цены на землю.

В настоящее время земельный рынок Саратовской области прошел стадию формирования и находится в фазе развития. Начало активного формирования земельного рынка связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство и появлением строительных, производственных посреднических кооперативов. Правовой основой для создания рынка послужили Закон о собственности, Земельный кодекс, другие законы и нормативные акты. Характерной особенностью рынка земельных участков является развитие процесса постепенного перевода земельных участков из-под государственного регулирования под гражданско-правовое ведение по договорам купли-продажи, залога, наследования, аренды, мены и т.д. Отмечается процесс активного перераспределения земель, активнее пошло наделение земельными участками граждан, предприятий и организаций. При этом сохранены серьезные ограничения по использованию природоохранных зон, исторических памятников, сельскохозяйственных угодий, лесов и территорий вокруг водоемов.

Тем не менее, в настоящий момент подавляющее большинство земельных участков Саратовской области находятся в муниципальной и государственной собственности и переданы в пользование юридическим и физическим лицам, что и определяет основные характеристики рынка, перспективы и тенденции дальнейшего развития.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель:

- ✓ **земли населенных пунктов** (городов, поселков и сельских поселений) – земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений – это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, прав землевладения, землепользования и аренды на эти участки;
- ✓ **земли сельскохозяйственного назначения** – образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель выступают плодородие и местоположение;
- ✓ **земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения** – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.);

- ✓ **земли особо охраняемых территорий** – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли, постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления, полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим;
- ✓ **земли лесного фонда** – лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства;
- ✓ **земли водного фонда** – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов;

земли запаса – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданским и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

На рынке Саратовской области наибольшее распространение имеют земли населенных пунктов, которые представлены преимущественно землями под индивидуальную жилую застройку, и сравнительно меньшим количеством землями под промышленную застройку. При этом, земельные участки под промышленную застройку в составе земель населенных пунктов представлены как правило в областном центре (г. Саратов), его пригородах и наиболее крупных городах области (г. Энгельс и т.д.). За пределами крупных городов области предложения к продаже земельных участков промышленного назначения практически полностью отсутствуют. Отдельно следует отметить, что в последние годы приобретает развитие тенденция к выкупу земельных участков, предназначенных под ИЖС вблизи оживленных дорог, с последующей сменой разрешенного использования и застройки офисно-торговыми объектами. При этом, стоимость таких земельных участков после смены разрешенного использования возрастает в несколько раз.

За пределами населенных пунктов наибольшее развитие имеет сегмент земельных участков сельскохозяйственного назначения. Так же, встречаются предложения к продаже земельных участков из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения. Однако последние встречаются крайне редко, и представлены, как правило, земельными участками, предназначенными для строительства и эксплуатации объектов производственно-складского назначения и придорожного сервиса. Учитывая категорию и вид разрешенного использования объекта оценки, а также его место расположения (Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А), в рамках настоящего отчета целесообразно более подробно рассмотреть рынок земельных участков, предназначенных для производственно-складской застройки, расположенных на территории Саратовской области.

Как было указано выше, подавляющее большинство земельных участков Саратовской области находятся в муниципальной и государственной собственности и переданы в пользование юридическим и физическим лицам. В результате чего на рынке земельных участков отмечается существенное превышение предположений к продаже и сделок в отношении земельных участков, находящихся у юридических или физических лиц на правах аренды (переуступка права аренды земельного участка) над земельными участками, находящимися в собственности у юридических или физических лиц.

Наиболее распространенным примером универсального правопреемства при переходе «прав на землю» является реорганизация юридического лица в различных формах (слияние, преобразование, присоединение, разделение, выделение), когда его права и обязанности переходят к другим организациям. Так же довольно распространенной на рынке недвижимости ситуацией является ситуация перехода права на земельный участок при приобретении права собственности на здания (строения, сооружения), находящиеся на земельном участке.

Что касается рыночных отношений в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков), то следует отметить, что в настоящее время рыночные отношения в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров, что так же объясняется преобладанием государственной собственности над частной на данном сегменте рынка.

Целями приобретения земельных участков являются последующая перепродажа, возведение на участке строений с последующей их эксплуатацией или перепродажа построенной недвижимости.

Приобретаются земельные участки, имеющие различный правовой статус. Понятие «права на землю» подразумевает совокупность прав, возникающих в рамках земельных правоотношений.

Все виды прав на объекты земельно-имущественных отношений⁵ условно можно разделить на вещные и обязательственные, то есть на права непосредственно на эти объекты и права, связанные с оборотом этих объектов.

Основные виды вещных прав следующие:

1. право собственности;
2. право пожизненного наследуемого владения;
3. право постоянного (бессрочного) пользования;
4. сервитуты;
5. право хозяйственного ведения и право оперативного управления;
6. право аренды.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе анализа рыночных данных оценщиком были выявлены предложения о продаже земельных участков, предназначенных под производственно-складскую застройку, наиболее сопоставимых с объектом оценки по назначению и основным ценообразующим факторам. Выборка объектов приведена далее:

⁵ Земельный участок, часть земельного участка, земельная доля, предприятие как земельно-имущественный комплекс, единый объект недвижимости и т.д.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Саратовская область, г. Балаково, ул. Ивановское шоссе, район АЗС	обл.Саратовская, р.п. Лысье Горы, 500 м юго-восточнее д.71 по ул. Железнодорожная	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник"
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Общая площадь, кв.м.	22 200	36 000	49 702
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, ремонта строений, сооружений, устройств транспорта	земельные участки для размещения производственных административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид права	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение	по границе участка	по границе участка
Объекты на участке и рельеф	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Благоустройство участка	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	6 000 000	6 000 000	6 417 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	270	167	129
Дата предложения	20.11.2023	24.11.2023	03.11.2023
Источник информации	Т. 8-917-310-23-79, https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2129300870	тел. 8-917-101-55-27. https://www.avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3407126776	тел. 8-962-623-06-63. https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1872262492
Уточненные данные:			
Общая престижность расположения (по отношению к областному центру)	Саратовская область, г. Балаково (Райцентры с развитой промышленностью)	обл.Саратовская, р.п. Лысье Горы (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО (Прочие населенные пункты)
Локальное местоположение (по отношению к самому дорожному району города)	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны
Красная линия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Свободный подъезд к объекту	Имеется	Имеется	Имеется
Дополнительная информация, выявленная оценщиком:	Возможность торга, участок свободный, в долгосрочной аренде к.н. 64:40:041301:49	Возможность торга, участок свободный, к.н. 64:19:040401:24	Возможность торга, участок свободный, к.н. 64:32:023319:548

Таким образом, стоимость земельных участков для индустриальной (производственно-складской) застройки может находиться в диапазоне от 129 руб./кв. м. до 270 руб./кв. м. (без учета скидки на торг).

Значительный диапазон цен объясняется существенным влиянием на формирование стоимости совокупности ценообразующих факторов, основными из которых являются местоположение (расположение в пределах города, расположение относительно красных линий), имущественное право, размер участка и его обеспеченность инженерными коммуникациями, а также низким уровнем развития рынка.

Основные факторы, влияющие на стоимость земельного участка

Основными ценообразующими параметрами на рынке земельных участков являются:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование,
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ наличие объектов капитального строительства и объектов движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Для анализа влияния ценообразующих факторов на стоимость земельных участков целесообразно воспользоваться результатами исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Части 1, 2», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права.

Влияние вида права на стоимость земельного участка общественно-делового назначения

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

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

Источник – «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

При анализе *условий финансирования и условий продажи* рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, а также отличия состоявшегося факта сделки от планируемой сделки (предложение). К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как

покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения за промежуток времени от момента совершения сделки или предложения до даты оценки, а также с установившемся среднерыночным отклонением цены сделки от цен предложений.

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Величина скидки на торг

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

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

Источник – «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Местоположение объекта: применительно к земельным участкам промышленного назначения, основным фактором местоположения служит глобальное и локальное местоположение. Глобальное местоположение характеризует расположение относительно самого дорогого района города, локальное местоположение характеризует расположение относительно «красных» линий.

Классификация земельных участков по типовым зонам города

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,88	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77

Источник - Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1», ООО «Приволжский центр методического и финансового обеспечения оценки» под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022

К *физическим характеристикам* относят характеристики земельного участка (форма и рельеф, размер, геологические параметры, инженерные коммуникации и т.д.)

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные и составляют не более 50-100 тыс.руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Зависимость стоимости земельных участков

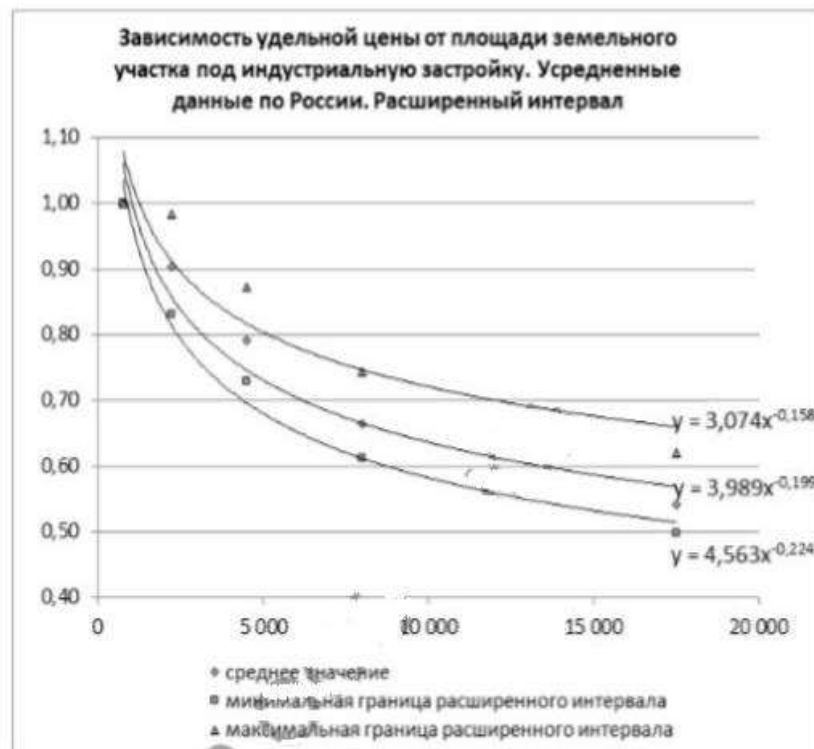


Рис. 18

Источник – «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Экономические характеристики отражают характеристики, отражают меру соответствия использования объекта варианту наиболее эффективного использования. Данная характеристика в наибольшей мере выражается влиянием вида разрешенного использования земельного участка (как фактически установленного, так и с учетом возможного изменения в рамках действующего законодательства) на его стоимость. При этом, непосредственно категория земельного участка (земли населенных пунктов или земли промышленности) не оказывает влияние на стоимость объекта.

Основные тенденции, прогнозы

В отношении среднесрочной перспективы уместно придерживаться умеренно пессимистического прогноза, так как политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе про-

должает ухудшаться, что отображается и продолжит отображаться на рынке земельных участков промышленного назначения.

Выводы:

Для рынка земельных участков Саратовской области характерны следующие факторы:

- ✓ отсутствует учет реальных сделок на земельном рынке;
- ✓ ограниченное число предложений земельных участков;
- ✓ неразвитость нормативно-правовой базы;
- ✓ на рынке Саратовской области наибольшее распространение имеют земли населенных пунктов, которые представлены преимущественно землями под индивидуальную жилую застройку, и сравнительно меньшим количеством землями под коммерческую застройку (торгово-офисную, производственно-складскую и т.д.) и земельные участки под промышленную (производственную) застройку;
- ✓ рынок продаж земельных участков характеризуется значительным диапазоном цен, что объясняется существенным влиянием на формирование стоимости совокупности ценообразующих факторов. Цены предложений участков под промышленную (производственно-складскую) застройку находятся в диапазоне от 129 руб./кв. м. до 270 руб./кв. м;
- ✓ основные факторы, влияющие на стоимость земельного участка под промышленную (производственную) застройку - передаваемые имущественные права, условия продажи, местоположение объекта (расположение относительно самого дорогого района города, относительно красных линий), размер, наличие/отсутствие строений, рельеф, геометрия, наличие/отсутствие коммуникаций;
- ✓ наиболее вероятная величина скидки на торг для земельных участков под промышленную (производственную) застройку находится в диапазоне от 10,9% до 12,5%, среднее значение равно 11,7%;
- ✓ в ближайшее время существенных позитивных изменений и роста цен на рынке недвижимости не ожидается.

Другие внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость не выявлены.

10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое в большинстве случаев может использоваться не одним, а несколькими способами. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие наиболее эффективное использование, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально

высокую текущую стоимость объекта. Таким образом, в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется для двух важнейших элементов недвижимости – земельного участка и связанных с ним улучшений. Целью анализа НЭИ для земельного участка является выяснение целесообразности использования улучшений находящихся на участке и принятие решения об их сносе или дальнейшей эксплуатации.

Вывод: Таким образом, на основании вышеизложенного, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование, как земельного участка под индустриальную (производственно-складскую) застройку.

11. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход (включает методы сравнения продаж);
- доходный подход (включает методы капитализации дохода).

На основании ориентиров стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, делается заключение о стоимости объекта.

Согласование полученных результатов оценки предусматривает краткий анализ использованной информации, оценку её качества и объёма, установление относительной силы и слабости каждого из использованных подходов применительно к данному типу недвижимости и к конкретному объекту.

При согласовании результатов Оценщик собирает воедино данные и показатели стоимости, полученные на основе трёх подходов, и оценивает их с помощью метода причинно-следственного анализа, который и приводит к обоснованному заключению о стоимости, являющимся целью оценки.

Применимость каждого из перечисленных выше подходов к оценке зависит от наличия вообще или доступности в частности необходимой исходной информации для реализации этих подходов, конструктивных и иных особенностей объекта, существующей нормативной базы.

Критерием применимости сравнительного подхода является наличие информации о сравнимых продажах или, по крайней мере, о ценах предложений объектов-аналогов.

Критерием применимости доходного подхода является наличие рынка аренды данного типа недвижимости, так как базой расчетов для этого подхода являются арендные ставки.

11.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы на соответствующем сегменте рынка или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Иначе говоря, в основе сравнительного подхода лежит экономический принцип замещения.

В соответствии с ФСО № 7 «Оценка недвижимости» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Практически сравнительный подход может быть реализован с применением различных техник, которые могут быть разделены на две группы: техники качественного анализа и количественного анализа. Кроме того, используют различные техники, которые разделяются на два вида: техники анализа единичных рыночных сделок и техники моделирования рыночного ценообразования.

Также могут быть использованы различные комбинации техник. В настоящей оценке использована техника анализа единичных сделок в варианте метода, который по ФСО № 7 называется методом корректировок. Оценка выполнялась на основании рыночных предложений объектов, аналогичных объекту оценки, поскольку информация о сделках отсутствует на рынке.

11.2.1. Выбор аналогов

При проведении настоящей оценки использовались открытые цены рыночного предложения.

В соответствии с ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Основным критерием отбора объектов сравнения при выполнении настоящей оценки являлось совпадение НЭИ. Именно совпадение НЭИ лежит в основе сегментации рынка недвижимости. В свою очередь, на выбор НЭИ оказывают влияние как местоположение, так и физические характеристики – планировка и масштаб (площадь, этажность, высота). Поскольку в качестве НЭИ объекта принято использование в качестве промышленного объекта, а в качестве альтернативного использование – эксплуатация в качестве арендного бизнеса при наличии крупного арендатора, то в качестве критериев отбора аналогов должны использоваться те критерии, которые задаются субъектами промышленности.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогов и правила отбора объектов аналогов.

При проведении оценки Оценщик использовал значительный объем рыночных данных об объектах-аналогах из открытых источников информации, в том числе, были проанализированы данные следующих источников информации:

Сайты специализированных риэлтерских агентств;

Сайт бесплатных объявлений:

✓ <http://www.avito.ru/>

✓ [https:// cian.ru](https://cian.ru) и др.

В связи с присутствием на рынке значительного количества объектов, оценщик использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:

- ✓ Объекты-аналоги, так же как и объект оценки являются объектами индустриальной (производственно-складской) застройки;
- ✓ Объекты-аналоги, расположены в Саратовской области;
- ✓ Место расположение объектов-аналогов в пределах города сопоставимо с местом расположением в пределах города объекта оценки;
- ✓ Информация о предложениях к продаже объектов актуальна по состоянию на дату оценки или отличается от даты оценки не более чем на 6 месяцев.
- ✓ Информация получена из надежных источников и подтверждена по телефонам, указанным в объявлении.

Общие характеристики отобранных объектов-аналогов (выборка) приведены в таблице ниже.

Таблица 2. Описание объектов-аналогов и объекта оценки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А	Саратовская область, г. Балаково, ул. Ивановское шоссе, район АЗС	обл.Саратовская, р.п. Лысые Горы, 500 м юго-восточнее д.71 по ул. Железнодорожная	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник"
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Общая площадь, кв.м.	10 000	22 200	36 000	49 702
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	склад	земельные участки, предназначенные для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, ремонта строений, сооружений, устройств транспорта	земельные участки для размещения производственных административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид права	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Инженерные коммуникации	по границе участка	Водоснабжение, электроснабжение	по границе участка	по границе участка
Объекты на участке и рельеф	условно свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Благоустройство участка	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.		6 000 000	6 000 000	6 417 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		270	167	129
Дата предложения	24.11.2023	20.11.2023	24.11.2023	03.11.2023
Источник информации		Т. 8-917-310-23-79, https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2129300870	тел. 8-917-101-55-27. https://www.avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3407126776	тел. 8-962-623-06-63. https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1872262492
Уточненные данные:				
Общая престижность расположения (по отношению к областному центру)	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, г. Балаково (Райцентры с развитой промышленностью)	обл.Саратовская, р.п. Лысые Горы (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО (Прочие населенные пункты)
Локальное местоположение (по отношению к самому дорожному району города)	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны
Красная линия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Свободный подъезд к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Дополнительная информация, выявленная оценщиком:		Возможность торга, участок свободный, в долгосрочной аренде к.н. 64:40:041301:49	Возможность торга, участок свободный, к.н. 64:19:040401:24	Возможность торга, участок свободный, к.н. 64:32:023319:548

Расчет земельного участка.

Расчет стоимости прав на земельный участок произведен методом сравнения продаж.

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

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Оценщиком выявлено достаточное количество информации о предложениях к продаже земельных участков, являющимися аналогами оцениваемого участка, в связи с чем применение данного метода целесообразно.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

сбор информации о ценах сделок или предложений с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого;

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора объектов аналогов.

Объекты-аналоги для построения исходного массива данных были подобраны на основании анализа рынка продажи земельных участков, предназначенных под промышленную застройку в Волгоградской области.

При проведении оценки Оценщик использовал значительный объем рыночных данных об объектах-аналогах из открытых источников информации, в том числе, были проанализированы данные следующих источников информации:

еженедельные справочно-информационные газеты: «Домино. Недвижимость» «Все для Вас»;

информация на web сайтах: www.vndv.ru, <http://www.volgo-rielt.ru>, <http://www.divolga.ru>, <http://base.zem.ru>, <http://www.avito.ru>; <http://www.cian.ru> <http://www.adngroup.ru/>; информационный сайт 34 маркет недвижимости (<http://www.34market.ru>), <https://ruads.org>.

Отдельно следует отметить, что в ходе исследований, Оценщиком было выявлено значительное количество объектов сравнения, однако подавляющее большинство из выявленных объектов либо имели существенные отличия от объекта оценки, либо характеризовались низкой достоверностью исходной информации, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов.

Оценщик использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:

Категория земель объектов соответствует категории объекта оценки – земли промышленного назначения;

Разрешенное использование объектов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки - для размещения производственно-складских объектов;

Место расположение объектов – объекты расположены в Саратовской области;

Строения на участке: объекты капитального строительства, оказывающие влияние на стоимость земельного участка, отсутствуют;

К расчетам принимаются предложения к продаже объектов информация о которых является полной, получена из достоверных источников и была подтверждена в результате телефонного интервьюирования с представителем продавца.

Описание отобранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Сводные характеристики объектов-аналогов и оцениваемого объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А	Саратовская область, г. Балаково, ул. Ивановское шоссе, район АЗС	обл.Саратовская, р.п. Лысье Горы, 500 м юго-восточнее д.71 по ул. Железнодорожная	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник"
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Общая площадь, кв.м.	10 000	22 200	36 000	49 702
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	склад	земельные участки, предназначенные для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, ремонта строений, сооружений, устройств транспорта	земельные участки для размещения производственных административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид права	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Инженерные коммуникации	по границе участка	Водоснабжение, электроснабжение	по границе участка	по границе участка
Объекты на участке и рельеф	условно свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Благоустройство участка	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.		6 000 000	6 000 000	6 417 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		270	167	129
Дата предложения	24.11.2023	20.11.2023	24.11.2023	03.11.2023
Источник информации		Т. 8-917-310-23-79, https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2129300870	тел. 8-917-101-55-27. https://www.avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3407126776	тел. 8-962-623-06-63. https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1872262492
Уточненные данные:				
Общая престижность расположения (по отношению к областному центру)	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, г. Балаково (Райцентры с развитой промышленностью)	обл.Саратовская, р.п. Лысье Горы (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО (Прочие населенные пункты)
Локальное местоположение (по отношению к самому дорожному району города)	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны
Красная линия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Свободный подъезд к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Дополнительная информация, выявленная оценщиком:		Возможность торга, участок свободный, в долгосрочной аренде к.н. 64:40:041301:49	Возможность торга, участок свободный, к.н. 64:19:040401:24	Возможность торга, участок свободный, к.н. 64:32:023319:548

Выбор единицы сравнения

В рамках реализации сравнительного подхода Оценщик должен выбрать единицу сравнения объекта оценки и объектов-аналогов. Применительно к земельным участкам в качестве единиц сравнения, как правило, применяются следующие единицы сравнения: гектар (для с/х и лесных угодий), сотка (для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта), квадратный метр (для участков под любую производственную застройку, как в населенных пунктах, так и вне их). В связи с тем, что оцениваемый участок предназначен для размещения железнодорожных путей, единица сравнения принимается квадратный метр общей площади, как наиболее часто используемая единица сравнения в объявлениях.

Элементы сравнения и корректировка их величин

При исследовании рынка недвижимости, в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования анализируются лишь те факторы, которые оказывают значительное влияние на стоимость недвижимости. Применительно к земельным участкам, к таким факторам, как правило, относят:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики
- наличие объектов капитального строительства и объектов движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права.

При анализе условий финансирования и условий продажи рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, а также отличия состоявшегося факта сделки от планируемой сделки (предложение). К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения за промежуток времени от момента совершения сделки или предложения до даты оценки, а также с установившемся среднерыночным отличием цены сделки от цен предложений.

Местоположение объекта учитывает уровень социально-экономического развития района расположения объекта, его локальное местоположение, транспортная доступность объектов, наличие и состояние подъездных путей, удобство подъезда к объекту и его пешеходная доступность и т.д.

К физическим характеристикам относят характеристики земельного участка (форма, размер, геологические параметры, инженерные коммуникации).

Экономические характеристики отражают характеристики, отражают меру соответствия использования объекта варианту наиболее эффективного использования.

При этом, корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования и продажи, а также на условия рынка вносятся в указанной последовательности. Последовательность внесения корректировок, учитывающих отличия в качественных и количественных характеристиках объектов-аналогов от объекта оценки не регламентируется и может вноситься в любой последовательности.

Описание корректировок.

В рамках настоящего отчета оценщик учитывает следующие ценообразующие факторы:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка учитывает объём передаваемых прав и степень обремененности прав частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Оцениваемый объект находится на праве собственности. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, применение корректировки не требуется

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Коэффициент	1,0	0,86	0,87	0,87
Величина корректировки, %		-16,28%	0,00%	0,00%

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

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

Условия финансирования и условия сделки (предложения)

При анализе условий финансирования и условий сделки (предложения) рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, а также отличия состоявшегося факта сделки от планируемой сделки (предложение). К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

В рамках настоящего расчета условия финансирования и предполагаемые условия сделки по объектам аналогам соответствуют типичным рыночным условиям. Применение корректировок не требуется.

Условия рынка

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения за промежуток времени от момента совершения сделки или предложения до даты оценки, а также с установившемся среднерыночным отличием цены сделки от цен предложений.

В связи с тем, что все объекты аналоги представлены объектами, предлагаемыми к продаже, то необходимо применение скидки на торг, учитывающей среднерыночное отличие цены сделки от цен предложений. Значение корректировки определено на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Вид сделки (предложения)	х	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Величина корректировки, %	х	-11,70%	-11,70%	-11,70%

Дата предложений к продаже всех объектов аналогов сопоставима с датой оценки. Существенных изменений условий рынка за период от момента предложения до даты оценки не произошло. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип населенного пункта.

Значение корректировки определено на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Российская Федерация, Саратовская область, г. Аркадак (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, г. Балаково (Райцентры с развитой промышленностью)	Саратовская обл., р.п. Лысые Горы (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО (Прочие населенные пункты)
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Коэффициент	0,61	0,072	0,61	0,50
Величина корректировки, %		-15,28%	0,00%	22,00%

Корректировка на площадь.

Корректировка, учитывающая отличия в площади объекта оценки и объектов аналогов определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м.	10 000,0	22 200,0	36 000,0	49 702,0
Корректировка, %		17,20%	29,03%	37,59%

Корректировка наличие коммуникаций.

Корректировка, учитывающая отличия в наличии коммуникаций объекта оценки и объектов аналогов определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<i>Инженерные коммуникации</i>	<i>по границе участка</i>	<i>Водоснабжение, электроснабжение</i>	<i>по границе участка</i>	<i>по границе участка</i>
Водоснабжение	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Коэффициент	0,79	1,00	0,79	0,79
Корректировка, %	x	-21,00%	0,00%	0,00%
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Коэффициент	0,90	1,00	0,90	0,90
Корректировка, %	x	-10,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	-31,00%	0,00%	0,00%

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

Корректировка на благоустройство.

Корректировка, учитывающая отличия в наличии благоустройства объекта оценки и объектов аналогов определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное

назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие благоустройства	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Применение корректировок по другим параметрам не требуется.

Удельный вес объектов-аналогов рассчитывается исходя из суммарной величины абсолютной поправки объектов-аналогов – чем больше удельный вес суммарной абсолютной поправки в стоимости предложения, тем ниже удельный вес аналога. Расчет произведен по следующей формуле:

$$K_i = \frac{1/A_i}{\sum_1^n 1/A_i}, \text{ где:}$$

K_i - удельный вес i -го объекта-аналога

i – порядковый номер объекта-аналога

A_i - удельный вес суммарной абсолютной поправки в стоимости предложения i -го объекта-аналога

n – общее количество объектов-аналогов

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом приведен в таблице далее.

Расчет стоимости оцениваемого участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Место расположения	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А	Саратовская область, г. Балаково, ул. Ивановское шоссе, район АЗС	обл.Саратовская, р.п. Лысье Горы, 500 м юго-восточнее д.71 по ул. Железнодорожная	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник"
Цена сделки/предложения, руб.		6 000 000	6 000 000	6 417 000
Площадь земельного участка, кв.м	10 000	22 200	36 000	49 702
Удельная цена предложения, руб./кв.м		270	167	129
Корректировки				
Качество прав				
Имущественные права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Корректировка, %		16,28%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		314	167	129
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		44	0	0
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		314	167	129
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		0	0	0
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		314	167	129
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		0	0	0
Условия рынка				
Вид сделки (предложения)		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Корректировка (скидка на торг), %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		277	147	114
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		-37	-20	-15
Время продажи (предложения)	24.11.2023	20.11.2023	24.11.2023	03.11.2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		277	147	114
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		0	0	0
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование (назначение)	склад	земельные участки, предназначенные для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, ремонта строений, сооружений, устройств транспорта	земельные участки для размещения производственных административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		277	147	114
Абсолютная поправка, руб./кв.м		0	0	0
Место расположения				
Общая престижность расположения (по отношению к областному центру)	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, г. Балаково (Райцентры с развитой промышленностью)	Саратовская обл., р.п. Лысые Горы (Райцентры сельскохозяйственных районов)	Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО (Прочие населенные пункты)
Коэффициент	0,61	0,72	0,61	0,50
Корректировка, %		-15,28%	0,00%	22,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		235	147	139
Абсолютная поправка, руб./кв.м		-42	0	25
Локальное местоположение (по отношению к самому дорожному району города)	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны
Коэффициент	0,73	0,73	0,73	0,73
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		235	147	139
Абсолютная поправка, руб./кв.м		0	0	0
Красная линия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		235	147	139
Абсолютная поправка, руб./кв.м		0	0	0
Свободный подъезд к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		235	147	139
Абсолютная поправка, руб./кв.м		0	0	0
Наличие коммуникаций	по границе участка	Водоснабжение, электро-снабжение	по границе участка	по границе участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		-31,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		162	147	139
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		-73	0	0
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		162	147	139
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		0	0	0
Площадь земельного участка	10 000,0	22 200,0	36 000,0	49 702,0
Корректировка, %		17,20%	29,03%	37,59%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		190	190	191
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		28	43	52
Объекты на участке и рельеф	условно свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный	участок свободный, рельеф ровный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		190	190	191
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		0	0	0
Благоустройство участка	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		190	190	191
<i>Абсолютная поправка, руб./кв.м</i>		0	0	0
Удельная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	190			
Стоимость объекта оценки, руб.	1 904 597			
То же, с учетом округления, руб.	1 905 000			

Таким образом, стоимость права собственности земельного участка, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

1 905 000 (Один миллион девятьсот пять тысяч) рублей.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости позволяет провести оценку рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли предпринимателя и стоимости прав пользования земельным участком.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в приемлемый период времени.

В общем случае, последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Оценка права на земельный участок.
2. Расчет затрат на создание объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя.
3. Расчет физического износа и всех видов устареваний объекта капитального строительства.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на создание объекта капитального строительства на физический износ и все виды устареваний с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Таким образом, основная формула затратного подхода записывается следующим образом:

$$C = C_{\text{зз}} + (C_{\text{стр}} - И),$$

- где: C – стоимость единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка);
 $C_{\text{зз}}$ – стоимость права на земельный участок;
 $C_{\text{стр}}$ – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя;
 $И$ – износ и все виды устареваний.

В данном случае мы считаем применение затратного подхода нецелесообразным по следующим причинам:

- в настоящее время законодательство не относит земельный участок под всем зданием к встроенным помещениям;
- невозможность расчета рыночной стоимости земельного участка не позволяет учесть такой важный фактор стоимости как местоположение, без которого остальные расчеты теряют всякий смысл.

Исходя из вышеизложенного, мы отказались от применения затратного подхода в настоящей оценке.

11.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется

возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В связи с тем, что рынок продажи вторичной недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего Отчета применение сравнительного подхода является наиболее достоверным и целесообразным. Оценщик считает целесообразным не применять доходный подход, исходя из приоритета и возможности применения сравнительного подхода.

11.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Если при проведении оценки используются более двух подходов к оценке, заключительным этапом вынесения суждения о рыночной стоимости объекта является процедура согласования результатов.

Так как при определении рыночной стоимости каждой единицы, входящей в объект оценки, использовался только один подход к оценке, согласования результатов оценки не требуется.

Таблица 3. Результаты расчета стоимости различными подходами к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов	1 905 000		1 905 000

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления по состоянию на дату оценки, составляет:

1 905 000 (Один миллион девятьсот пять тысяч) рублей.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенной оценки сделано заключение, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

1 905 000 (Один миллион девятьсот пять тысяч) рублей.

Шумихина Наталья Леонидовна



13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

РАСЧЁТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

При капитализации доходов осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации.

При расчёте используются следующие показатели:

- Величина прогнозного периода составляет один год, что является типичным для оценки в рамках метода прямой капитализации доходов.
- Объект оценки является доходной недвижимостью, то есть может приносить доход. Предполагается возможность принесения дохода до окончания срока экономической жизни объекта. Данный срок учитывается при определении нормы возврата инвестиций.
- Ставка капитализации, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.

Процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{i}, \text{ где}$$

- C – стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- ЧОД – чистый операционный доход от недвижимости;
- i – ставка капитализации.

Так как перед оценщиком поставлена задача определить величину арендной платы, которая является составляющей ЧОД, данную формулу рассмотрим в следующем виде:

$$\text{ЧОД} = C \times i$$

ЧОД это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, т.е. данный показатель отчищен от операционных расходов, а также учитывает потери от недозагрузки и неплатежей. Для того что бы вычленив из размера ЧОД величину арендной платы (ВАП) вышеуказанную формулу применим в следующем виде:

$$\text{ВАП} = C \times i + \text{ОР} + \text{П}, \text{ где}$$

- ОР – операционные расходы;
- П – потери от недозагрузки и неплатежей.

РАСЧЁТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

№ п/п	Наименование		Значение
1	Стоимость объекта оценки, руб.		1 905 000
2	Коэффициент капитализации		11,45%
3	Чистый операционный доход, руб.	стр.1 * стр. 2	218 123
4	Операционные расходы, руб.	стр.4.1 * стр.4.2	4 451,40
4.1	Кадастровая стоимость, руб.		1 483 800,00

№ п/п	Наименование		Значение
4.2	Земельный налог		0,3%
5	Действительный валовой доход, руб.	стр.3 + стр.4	222 573,90
6	Потери от недозагрузки и неплатежей, %.		0,00%
7	Потенциальный валовой доход, руб.	стр.5 + стр.6	222 573,90
8	Арендная плата, руб. / год		222 573,90
9	Арендная плата, руб. / месяц		18 547,83

13.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Если при проведении оценки используются более двух подходов к оценке, заключительным этапом вынесения суждения о рыночной стоимости объекта является процедура согласования результатов.

Так как при определении рыночной стоимости каждой единицы, входящей в объект оценки, использовался только один подход к оценке, согласования результатов оценки не требуется.

Таблица 4. Результаты расчета стоимости различными подходами к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость, годовой арендной платы за пользование земельным участком полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, годовой арендной платы за пользование земельным участком полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, годовой арендной платы за пользование земельным участком, руб.	Рыночная стоимость, месячной арендной платы за пользование земельным участком, руб.
Земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский муниципальный район, в 900 м южнее г. Аркадак, ул. Балашовская, д. 72А с кадастровым номером 64:02:021002:234, площадью 10 000,00 кв. м., вид разрешенного использования «склад», категория земель: земли населенных пунктов	-	222 573,90-	222 573,90	18 547,83

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком по состоянию на дату оценки, составляет:

222 573,90 (Двести двадцать две тысячи пятьсот семьдесят три) рубля 90 копеек.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенной оценки сделано заключение, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком на дату оценки составляет:

222 573,90 (Двести двадцать две тысячи пятьсот семьдесят три) рубля 90 копеек.

Шумихина Наталья Леонидовна



15. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
3. Свод стандартов и правил оценки Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков».
4. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. – С-Пб, 1995.
5. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М., 1994.
6. Е. С. Озеров. Курс лекций Углубленные методы оценки приносящей доход недвижимости С-Пб, 1997.
7. С. В. Грибовский. Методы капитализации доходов, 1997.
8. Бейлезон Ю. В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, 1995.
9. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
10. С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости, С-П., 2000.
11. Е.С.Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости, С-П., 2003.
12. Н.А.Щербакова. Экономика недвижимости, Новосибирск, 2002.
13. С.Н.Максимов «Девелопмент: развитие недвижимости, организация, управление, финансирование», С-Пб, изд-во «Питер», 2001.
14. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022г.
15. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.
16. Исследования Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт».


ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Экранные снимки сайтов сети Интернет (screenshot) – источников информации
Объекты-аналоги для сравнительного подхода
https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2129300870

avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2129300870

Участок 2,22 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



6 000 000 Р
27 027 Р за сотку
или предложите свою цену
Почему выгодно? Выгодные условия и быстрое одобрение Подробнее

8 917 310-23-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 28 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 222 сот.

Расположение
Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование Город Балаково, Балаково, Ивановское ш.

Скрыть карту


avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2129300870

Площадь: 222 сот.

Расположение

Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование Город Балаково, Балаково, Ивановское ш.

Скрыть карту



6 000 000 Р
27 027 Р за сотку
или предложите свою цену
Почему выгодно? Выгодные условия и быстрое одобрение Подробнее

8 917 310-23-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 28 объявлений

Подписаться на продавца

Описание
Продам земельный участок 22200 кв.м. На данном земельном участке зарегистрирован объект незавершенного строительства бетонная площадка 96м х 16м (состояние хорошее), тыльная сторона участка выходит к действующим железнодорожным путям. Вода, электроэнергия на участке. Земельный участок в аренде до 2062г. Звоните

№ 2129300870 · 20 ноября в 05:20 · 1341 просмотр (+7 лет назад)


Пожалуйста

https://www.avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3407126776

avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3407126776

Участок 3,6 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



6 000 000 Р
 16 667 Р за сотку
 или предложите свою цену
 Расчет: [считать](#)
 Получите 24% по вкладу! [Подробнее](#)

8 917 101-55-27

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще варианты?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо
 Завершено 4 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 360 сот. Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Саратовская область, Лысогорский р-н, Лысогорское муниципальное образование, рабочий пос. Лысые Горы

[Скрыть карту](#)

avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3407126776

Площадь: 360 сот. Расстояние до центра города: 25 км

6 000 000 Р
 16 667 Р за сотку
 или предложите свою цену
 Расчет: [считать](#)
 Получите 24% по вкладу! [Подробнее](#)

8 917 101-55-27

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще варианты?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)


Пользователь
 Частное лицо
 Завершено 4 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Саратовская область, Лысогорский р-н, Лысогорское муниципальное образование, рабочий пос. Лысые Горы

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается за площадью 36 000 кв. м

Категория: земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения

Торг уместен

№ 3407126776 · 24 ноября в 13:13 · 229 просмотров (+1 сегодня)


[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1872262492

avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1872262492

Участок 40 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



6 417 000 Р
160 425 Р за сотку или предложите свою цену
Получите 24% по вкладу Подробнее

8 962 623-06-63

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экземпляр: 11.8 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 40 сот. Расстояние до центра города: 30 км

Расположение


Саратовская область, муниципальное образование Саратов.

avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1872262492

Расположение

Саратовская область, муниципальное образование Саратов, Гагаринский район

Скрыть карту



6 417 000 Р
160 425 Р за сотку или предложите свою цену
Получите 24% по вкладу Подробнее

8 962 623-06-63

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экземпляр: 11.8 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продаем частями участок общей площадью 5 га, находится в 80 м от Усть-Курдюмского шоссе, между автосалонами Ауди и Шкода. Имеется асфальтированный выезд на участок, все необходимые коммуникации есть на участке. Участок напрямую граничит с новым продуктовым рынком Фуд Порт. Рассмотрим предложения по совместному освоению участка. И рядом, на соседнем участке, активно идет строительство большого продуктового рынка. Цена указана минимальная за 50 соток, в зависимости от расположения на участке, часть отмежеванного участка может изменяться в большую сторону.

№ 1872262492 · 3 ноября 4 15:30 · 3393 просмотра (+4 репоста)

Пожаловаться

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Копии документов оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор



г. Волгоград, Россия

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «СТЕРХ»
400061, г. Волгоград, ул. Большая, д.20
ИФН 3442075720 КПП 344301001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Давыдовская, д.31, стр. «Б».
ИФН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000000000000000000 в АО «Альфа-Банк»
Корр. счет 30101810200000000000000000000000 в БУК 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убыток, причиненный в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования)» (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastroy.ru/upload/iblock/5c/5c48bc19911c1c5a6b625fedb6a6a1.pdf> и являются его неотъемлемой частью.
3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставки на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 436, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенный Страховщиком условия подтверждается приемом от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте в счете, в течение срока оговоренного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подписан акцепту в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.
В случае неплаты страховой премии в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.
3.3. Оказавшие акцент (отплатив страховую премию) Страхователь:
а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положением и положениями настоящего Полиса-оферты. Условий страхования по Полису-оферте, Страховщик разъяснил условия страхования;
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.26.3 Условий страхования по Полису-оферте;
в) согласно с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «28» февраля 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному

Анатолий Владимирович Антонов
[Подпись и печать]

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

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

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

10.1. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 34 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. в соответствии с п.2.1.2 Правил.

12. СТРАХОВОЙ РИСК:

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

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

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

при условии, что:

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

13. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

14. ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ:

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

15. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

15.1. Страхователь.

15.2. Дополнительные лица, риск ответственности которых застрахован:

15.2.1. ООО «СТЕРХ»

16. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

16.1. Территория страхования: Российская Федерация

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

17. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

17.1. Страховая выплата производится:

17.1.1. при убытках до 60 000 000 00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;

17.1.2. при убытках свыше 60 000 000 00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней;

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

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

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

18. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

18.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;

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

19. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

19.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензиями, исками), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

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

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

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

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

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

20. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

20.1. Оговорка о «Юрисдикции»:

Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, иски или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 15.1 настоящего Договора. При этом стороны согласовали, что возмещение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

20.2. Оговорка о последствиях неоплаты страховой премии:

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

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

20.3. Оговорка об отсутствии известий и заявленных событий

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

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

- Страховщику
- в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru
- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;

Страхователю: ООО «СТЕРХ» адрес электронной почты

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

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному

страхованию

 Карташнина Елена Валерьевна
 02/01/2024

Пролонгация Договора № 4191R/7750000122

Менеджер договора со стороны Страховщика: Карташнина Елена Валерьевна

Тел. _____ электронная почта: KartushinaEV@alfastrah.ru

13.02.2023		13.02.2023		0401060	
Поступ. и банк. плат.		Списание со сч. плат.			
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 37					
		13.02.2023		Электронно <input type="checkbox"/>	
		Дата		Вид платежа	
Сумма	Четыре тысячи рублей 00 копеек				
прописью					
ИНН 3442075720	ОДП 344301001	Сумма	4000.00		
ООО "Стерх"		Сч. №	40702810801000047304		
Плательщик		БИК	041806715		
ЮЖНВНФ-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Волгоград		Сч. №	30101810100000000715		
Банк плательщика		БИК	044525593		
АО "АЛЬФА-БАНК" г. Москва		Сч. №	30101810200000000593		
Банк получателя		Сч. №	40701810901850000368		
ИНН 7713056834		ОДП 772501001			
АО "АльфаСтрахование"		Вид оп.	01	Срок плат.	
		Наз. пл.		Очер. плат.	5
Получатель		Код		Рез. поле	
Оплата страховой премии по договору страхования № 4191R/776/500004/23 от "31" января 2023г. НДС не облагается					

Назначение платежа

М.П.

Подпись
Кузнецов Роман Александрович

Отметка банка

ЮЖНВНФ-Л ПАО
"ПРОМСВЯЗЬБАНК" г.
Волгоград
БИК 041806715

Документ **принят**
ЭЛЕКТРОННО
по системе "PSB On-Line"
13.02.2023 19:12:00 по местному
времени г. Москва
ЭП корректна

Документ **исполнен**
ЭЛЕКТРОННО
по системе "PSB On-Line"
13.02.2023 19:26:00

копия свидетельства оценщика о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 233558

Настоящий диплом выдан Иванову Ивану Ивановичу
в том, что он(а) с 15 января 2008 г. по 30 сентября 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Специальности
профессионального оценщика
по классификации и оценке
стоимости объектов недвижимости
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 2008 года
удостоверяет право (соответствие квалификации) Иванову Ивану Ивановичу
Иванову Ивану Ивановичу
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости объектов недвижимости (бизнеса)

Подпись Иванов (подпись)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 240/2008



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» мая 2023 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1543
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Шумихина
Наталья Леонидовна

ИНН 632121721327

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Голенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

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



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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шумихиной Натальи Леонидовны

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

о том, что Шумихина Наталья Леонидовна

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02.05.2023 года.

Дата составления выписки 02.05.2023 года.

Генеральный директор Ассоциации МСО



В.О. Гафурова



Общество с ограниченной ответственностью

«СТЕРХ»

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным**ДОГОВОР**
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 433-594-144959/23

«05» октября 2023г.

Россия, Волгоградская область

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Шумихина Наталья Леонидовна

Паспортные данные: серия 18 15 № 176866 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в гор. Волжском 15.02.2016

Адрес регистрации: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Мира, д. 30, кв. 50

2. СТРАХОВЩИК:2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ**
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «15» октября 2023 года по «14» октября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**5.1. **3 330 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.10.2023г.**

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 получила эти Правила страхования, ознакомилась 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шумихина Наталья Леонидовна

От Страхователя:

Шумихина Н.Л.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Кубракова Т.В.
Руководитель направления отдела корпоративного
страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской
области на основании доверенности №9862225-594/22 от
09.01.2023 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N₀ 022210-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Шумихиной Наталье Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

483-488 JUNE 1994
JOURNAL OF CLIMATE
VOLUME 7



