



Общество с ограниченной ответственностью

«СТЕРХ»



Россия, 400081, г. Волгоград,

МК № 950417 от
28.05.2024 Аркадак З

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

ул. Большая, 20

тел/факс 43-96-19

e-mail: sterhocenka@mail.ru

www.sterhocenka.ru

ОТЧЕТ № 167-2024

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 64:02:020123:322, площадью 170 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А.

Адрес объекта оценки:

Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А.

Дата оценки:

28 мая 2024 г.

Дата составления отчета:

10 июня 2024 г.

Заказчик:

Администрация муниципального образования Аркадакского муниципального района Саратовской области

г. Волгоград-2024 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	8
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	13
10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
11. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	35
11.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	36
11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	48
11.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	48
11.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	49
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	51
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ	52
13.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	53
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	56
Экранные снимки сайтов сети Интернет (SCREENSHOT) – источников информации	56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	56
Копии документов оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	65
Копия свидетельства оценщика о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	ОШИБКА! Закладка не определена.
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	72
Копии документов, представленных Заказчиком.....	72



На основании Муниципального контракта № 950417 от 25 мая 2024 г. мы произвели оценку рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 64:02:020123:322, площадью 170 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А.

Цель оценки: определение стартовой цены при проведении торгов (аукционов) рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком.

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 28 мая 2024 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Арендная плата в год за земельный участок, руб.
Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – магазины. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322	268 100	29 727

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 № 167-2024 от 10 июня 2024 г.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 950417 от 28 мая 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – магазины. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322
Местонахождение объекта оценки	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А
Кадастровый номер	64:02:020123:322
Балансовая стоимость	Нет данных
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	268 100 (Двести шестьдесят восемь тысяч сто) рублей – рыночная стоимость 29 727 (Двадцать девять тысяч семьсот двадцать семь) рублей – годовая арендная плата.
Доходный подход	не применялся
Затратный подход	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 268 100 (Двести шестьдесят восемь тысяч сто) рублей – рыночная стоимость 29 727 (Двадцать девять тысяч семьсот двадцать семь) рублей – годовая 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 Заданием на оценку и Муниципальным контрактом; 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 оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; 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. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – магазины. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322
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 до разграничения
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение стартовой цены при проведении торгов (аукционов) рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику неизвестны
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 целей реализации объекта на свободном рынке. 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: 28.05.2023 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 целей реализации на свободном рынке).</p>
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	28 мая 2024 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые материалы представлены Оценщику в электронной форме 28 мая 2024года
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 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143072747;
Срок экспозиции объекта оценки	180 дней или 6 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
Реквизиты	ИНН: 6402002834 КПП 640201001 ОГРН: 1026401587178, к/счет 03231643636030006000 ЕКС 40102810845370000052 БИК 016311121, л/с 206020601 Банк Отделение Саратов, Банка России//УФК по Саратовской области, г. Саратов
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, 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 №037428-1 от 30.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с ноября 2008 года.
Страховой полис	Профессиональная ответственность оценщика Шумихиной Н.Л. застрахована: СПАО «Ингосстрах». Документом о страховании является полис № 433-594-144959/23, срок действия полиса с 15 октября 2023 года, по 14 октября 2024 г., страховая сумма - 5 000 000 руб.

<p>Сведения о независимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> • В отношении объекта оценки 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 оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. • Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

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 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 и 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 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143072747;

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

Вид права на объект оценки: государственная собственность до разграничения.

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – магазины. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322
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. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – магазины. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документам	магазины
Потенциал использования:	магазины
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А
Кадастровый номер	64:02:020123:322
Площадь земельного участка, кв. м	170
Кадастровая стоимость, руб.*	168011
Удельный показатель кадастровой стоимости:	988,3
Форма	прямоугольная
Рельеф	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют

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 район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А.

Подъезд к объекту оценки осуществляется непосредственно по ул. Каплунова с асфальтовым покрытием. Расстояние до основной автодороги (ул. им. Сергея Есенина) составляет около 76 м. Ближайшее окружение представлено объектами индивидуального жилищного строительства. На незначительном удалении расположены административные здания.

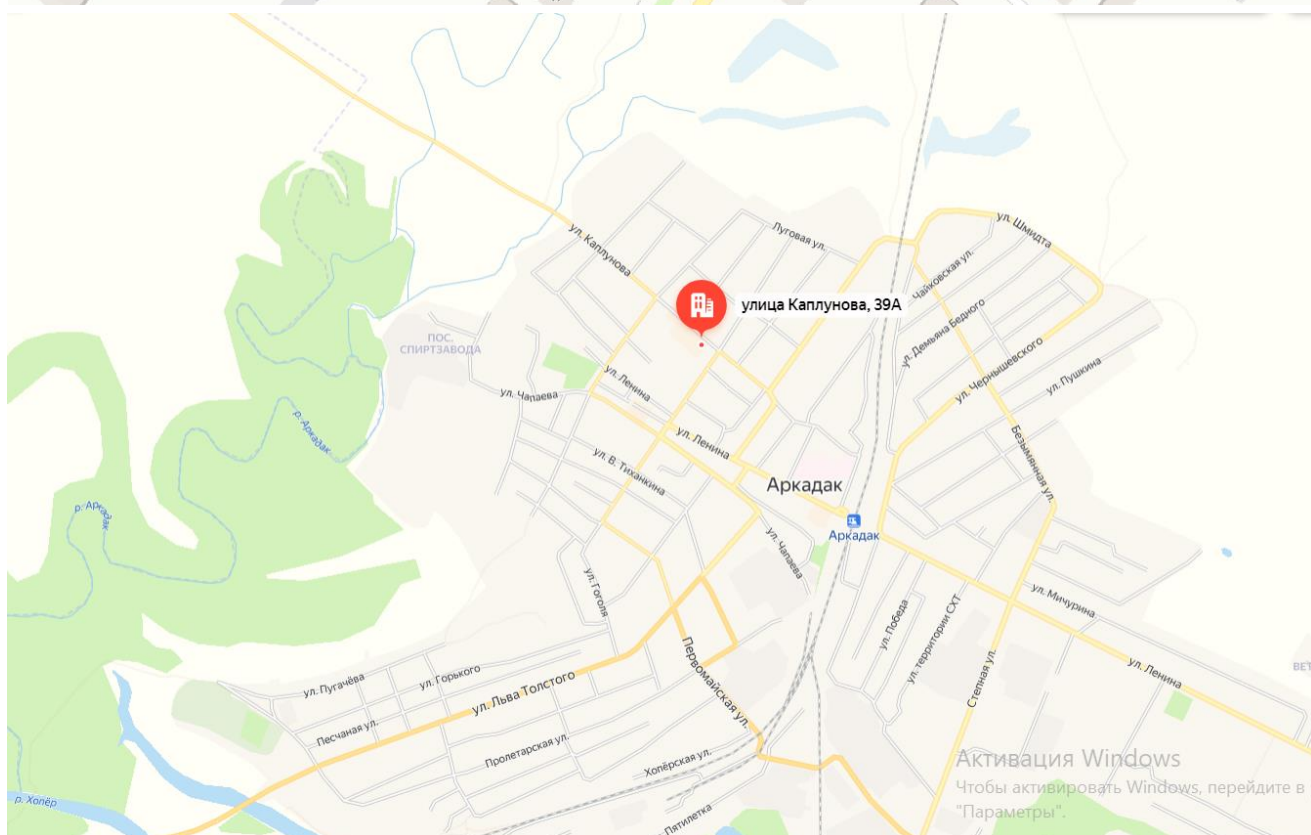
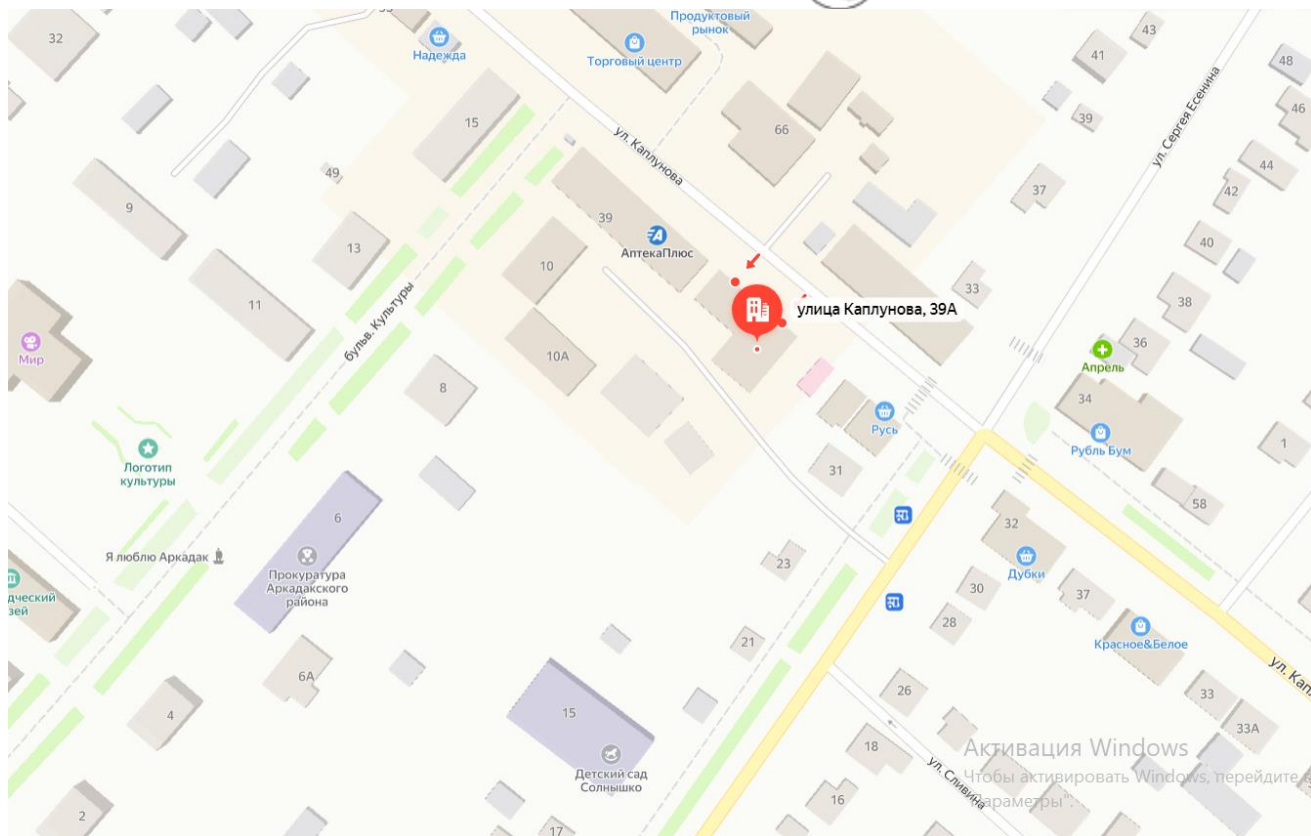
Интенсивность автомобильного трафика характеризуется как низкая. Интенсивность пешеходного потока – низкий трафик. Остановки общественного транспорта находятся на незначительном удалении от объекта оценки около 100 м («Рынок»)

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 индивидуальной жилой застройки.

Карта места расположения объекта оценки.



10. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков¹, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ.

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

2. Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее. Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе. С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA. К уровню двухлетней давности: - 1,3% после - 3,0% месяцем ранее. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2024 года».

3. По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

4. Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

5. Объём оптовой торговли в феврале вырос на +19,8% г/г (+9,1% г/г в январе), уровень двухлетней давности превышен на +1,8% после -1,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в феврале 2024 года выросли на +1,8% м/м SA.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

7. В феврале 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после -1,3% г/г в январе, к февралю 2022 года – рост на +3,9% (-2,9% г/г в январе). Без трубопроводного транспорта в феврале снижение грузооборота замедлилось до -2,5% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее, к февралю 2022 года рост на +3,1% (после спада на -3,2% в январе).

8. Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA.

Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года).

¹The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA. Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года).

С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA.

Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

9. Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года.

В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность													
ВВП	6,0	7,7	4,6	3,6	5,2	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-2,7	-3,5	-4,5	3,0
Сельское хозяйство	0,2	0,8	-0,2	-0,3	-0,7	2,4	1,1	1,8	11,3	10,8	13,8	9,4	6,4
Строительство	4,5	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	14,5	19,8	9,1	10,9	19,6	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	9,3	10,6	8,1	6,0	9,6	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,7	12,3	9,1	6,4	11,1	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,4	6,4	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	5,4	8,9	2,1	12,3	9,4	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	1,3	4,1	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,4	-2,5	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	9,8	8,6	14,5 ¹	13,3 ¹	1,0 ¹	6,7	6,1 ¹	3,2 ¹	5,1 ¹	16,1 ¹
Промышленное производство	6,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,6 ²	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей													
Промышленность	19,4	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,0	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,2	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	-	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	4,6	6,8	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,4	8,0	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4 ¹	0,2 ¹	0,4 ¹	0,4 ¹	0,5 ¹
млн чел.	75,5	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6 ²	75,7 ²	75,8 ²	75,6 ²	75,4 ²
млн чел. (SA)	75,8	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6 ²	75,6 ²	75,7 ²	75,4 ²
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3 ²	0,8 ²	1,0 ²	1,5 ²	2,0 ²
млн чел.	73,3	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6 ²	72,9 ²	72,9 ²	72,6 ²	72,2 ²
млн чел. (SA)	73,7	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8 ²	72,6 ²	72,6 ²	72,6 ²
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,7	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7 ²	-12,2 ²	-12,7 ²	-19,3 ²	-24,5 ²
млн чел.	2,1	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0 ²	2,8 ²	2,9 ²	3,0 ²	3,2 ²
млн чел. (SA)	2,1	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8 ²	3,0 ²	3,1 ²	3,1 ²
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	60,9	-	61,2	61,0	60,8	60,6	-	60,0 ²	59,9 ²	60,0 ²	59,9 ²
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,8	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0 ²	3,8 ²	3,9 ²	4,0 ²	4,2 ²
SA	2,8	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7 ²	3,9 ²	4,0 ²	4,1 ²

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение квартальных данных за 2022–2023 гг.

² В феврале / по состоянию на 1 апреля 2024 г.

³ Данные пересчитаны с учётом итогов ВВП-2020.

Активация Wi-Fi

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	6,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,6	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	10,4	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,8	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	9,3	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.													
пищевые продукты	8,6	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	17,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,4	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	11,6	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.													
текстильные изделия	8,9	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	9,1	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	24,1	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	11,3	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	10,9	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	9,9	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,0	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	9,0	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	7,9	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2024	февраль 2024	январь 2024	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,6	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	11,0	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.													
металлургия	2,8	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	36,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	30,6	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	50,6	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	15,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	6,1	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	43,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	26,4	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,5	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.													
мебель	26,7	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,5	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,5	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_fevral_2024_goda.pdf

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2030 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

С 8 по 19 февраля 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024–2030 гг.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 8–19 февраля 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,4	1,4	1,7	1,8	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	3,3
Реальные располагаемые доходы, % прироста	2,4	1,8	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2
Индекс потребительских цен, % прироста	5,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	11,00	7,72	6,69	6,62	6,68	6,60	6,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,3	97,5	98,0	100,4	101,9	103,7	105,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,5	66,8	66,9	66,6	67,9	67,3	67,9

Источник: <https://dcenter.hse.ru>

Характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социальноэкономического развития Российской Федерации за январь – июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 г.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы – прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки роста ВВП в целом за период 2023–2026 годов выросли практически до уровня 10%.

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируются. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к нефти марки «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов российского экспорта в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025 – 2026 годах стабилизируется на уровне 2,4 – 2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 году сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024 – 2026 гг. будут способствовать стабилизации курса рубля в диапазоне 90 – 92 рублей за доллар США (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

Инфляция

По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса.

Рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост

доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, численность занятого населения к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%.

Одновременно с этим в 2024 – 2026 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

Траектория развития в 2024–2026 годах будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения 6 приоритетных задачах, поставленных Президентом Российской Федерации, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;
- сбалансированная бюджетная политика, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024 – 2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2 – 2,3% в год в реальном выражении.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта и привести к снижению экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки «Бrent» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный	4,6	5,2	1,3	2,2	2,2
Промышленное производство, %					
базовый		3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный	0,6	2,5	-1,0	1,9	2,0

	2022	2023	2024	2025	2026
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый		4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный	-1,0	4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый		6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный	0,3	6,0	1,4	1,5	1,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый		5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный	-6,5	5,6	2,6	2,0	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный	590,8	454,0	428,6	420,2	423,4
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный	276,7	312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

- Рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем В 2023 году российская экономика показала высокие темпы роста — предварительно +3,5%. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения 2022 года. При этом, по прогнозу Минэкономразвития, в 2024 году рост ВВП в базовом варианте составит +2,3%, а в консервативном — +1,4%. Тем не менее по итогам 2023 года ВВП нашей страны превысил уровень 2021 года.
- Рост нефтегазовых доходов на 25%, или 4,06 трлн рублей, по сравнению с 2022 годом компенсировал падение нефтегазовых доходов федерального бюджета относительно 2022 года на 23,9%, или 2,76 трлн рублей. Дефицит федерального бюджета в 2023 году, по предварительным данным, незначительно превысил плановый показатель.

- Показатель внешнего долга к ВВП находится на минимальном уровне за последние 20 лет: по итогам года возможно падение ниже 15%.
- Темпы роста промышленного производства в январе — ноябре составили 3,6%, при этом выпуск в обрабатывающей промышленности увеличился на 7,5%.
- Проведение импортозамещения, увеличение ГОЗ, рост численности вооруженных сил и демографические тенденции привели к рекордному снижению безработицы — до 2,9% — и дефициту рабочей силы. Это, в свою очередь, оказывает влияние на рост зарплатных ожиданий и ограничивает возможности дальнейшего роста экономики.
- По предварительным данным, инфляция по итогам года составила 7,42%, что привело к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России и повышению ключевой ставки в течение второго полугодия 2023 года с 7,5% до 16%. Смягчение ДКП ожидается после образования устойчивой тенденции к снижению инфляции.
- Из-за роста ключевой ставки фонды денежного рынка в 2023 году выросли в 15 раз — до 200 млрд рублей.
- В 2023 году индекс Мосбиржи вырос на 43,6%, а индекс РТС — на 12%. Возможное смягчение ДКП в 2024 году может поддержать дальнейший рост фондового рынка, в том числе за счет перетока средств из фондов денежного рынка.
- Траектория развития в 2024–2026 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf

Анализ социально-экономического развития Саратовской области

В 2023 году индекс промышленного производства составил 103,4%, объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по полному кругу организаций составил 908,7 млрд. рублей или 111,6% (в действующих ценах к 2022 году).

Произведено сельскохозяйственной продукции в объеме 240,7 млрд руб. (98,9%).

В животноводстве произведено: 159,4 тыс. т мяса (93,0% к уровню 2022 года), 730,1 тыс. т молока (96,5%), 997,6 млн. шт. яиц (102,3%).

По зерновым сбор составил 6,1 млн тонн зерна, по подсолнечнику – 2,0 млн тонн. Урожайность зерновых и зернобобовых составила 26,5 ц/га, что в 1,3 раза выше средней урожайности за последние 5 лет.

По валовому сбору зерна и масличных Саратовская область на 1 месте в ПФО. Валовой сбор маслосемян подсолнечника составил порядка 2,1 млн т.

Объем инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2023 года составил 161,7 млрд рублей с темпом роста 132,9%.

Завершена реализация 43 крупных инвестиционных проектов с общим объемом инвестиций 13,2 млрд. рублей.

В числе завершенных проектов:

ООО ЭПО «Сигнал» - производство бытовых и промышленных расходомеров газа, измерительных систем и приборной продукции общепромышленного назначения;

КФХ «Агрос» - строительство элеватора емкостью до 35 тыс. т;

ООО «Русагро-Балаково» - увеличение объема переработки маслоэкстракционного завода «Волжский терминал» до 2400 тонн/сутки;

АО ПЗ «Трудовой» - строительство молочного комплекса №3 на 1,3 тыс. голов с доильным залом (второй этап – коровник на 650 голов);

ООО «Энгельс Свечи зажигания» - модернизация производства свечей (1 очередь);

ООО «РУСЬ» - строительство цеха по производству хлебобулочных изделий.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 255,7 млрд. руб. с темпом 127,6%.

Ввод жилья составил 1152,4 тыс. м² с темпом 114,0%.

В 2023 году показатели, характеризующие состояние потребительского рынка области, составили:

оборот розничной торговли – 562,8 млрд. руб. с темпом 106,9%;

оборот общественного питания – 19,3 млрд. руб. с темпом 102,5%.

За 2023 год инфляция на потребительском рынке области составила 6,6%, что ниже уровня инфляции по России на 0,8 п.п. (7,4%); по уровню инфляции в рейтинге регионов ПФО область заняла 2 место (по минимальному показателю).

Заработная плата за 2023 год составила 49584,5 руб., с ростом 114,4%.

Уровень	официально	зарегистрированных	безработных
на 1 января 2024 года составил 0,4%.			

10.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

10.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Как было указано ранее, объект оценки представлен земельным участком. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – магазины. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322, в связи с чем необходимо произвести анализ рынка земельных участков.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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.

² «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.

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 об-

ластном 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 район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А), в рамках настоящего отчета целесообразно более подробно рассмотреть рынок земельных участков, предназначенных для ДПХ и ИЖС 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 отношений³ 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 для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, наиболее сопоставимых с объектом оценки по назначению и основным ценообразующим факторам. Выборка объектов приведена далее:

³ Земельный участок, часть земельного участка, земельная доля, предприятие как земельно-имущественный комплекс, единый объект недвижимости и т.д.

№ п. п	Описание	Местоположение	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования	Вид права	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Дата предложения	Источник информации
1	<p>Предлагается к продаже земельный участок площадью 235.7 кв. м расположенный по адресу: Саратовская обл, г. Ртищево, ул. Образцова.</p> <p>По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в объявлении.</p> <p>Продажа объекта осуществляется на аукционе.</p> <p>Дата проведения аукциона: 04 июля 2024 года</p> <p>Дата окончания приема заявок: 01 июля 2024 года</p> <p>Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-Тендер»</p> <p>Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 157774</p> <p>Подробная информация на сайтах: Проперти РЖД, Железнодорожная торговая компания в разделе «Тендеры»</p>	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, ул. Образцова, 41А	200	Общественно-деловое	собственность	Все коммуникации по границе участка	454194	2271	21.05.2024	https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_4091150488

№ п. п	Описание	Местоположение	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования	Вид права	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Дата предложения	Источник информации
2	<p>Предлагается к продаже земельный участок площадью 222.59 кв. м расположенный по адресу: Саратовская обл, г. Ртищево, ул. Парковская, 1А. По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в объявлении.</p> <p>Продажа объекта осуществляется на аукционе.</p> <p>Дата проведения аукциона: 04 июля 2024 года</p> <p>Дата окончания приема заявок: 01 июля 2024 года</p> <p>Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-Тендер»</p> <p>Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 157772</p> <p>Подробная информация на сайтах: Проперти РЖД, Железнодорожная торговая компания в разделе «Тендеры»</p>	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, Парковская ул., 10	200	Общественно-деловое	собственность	Все коммуникации по границе участка	363267	1816	21.05.2024	https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot_promnaznacheniya_4090873292

№ п. п	Описание	Местоположение	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования	Вид права	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Дата предложения	Источник информации
3	<p>Предлагается к продаже земельный участок площадью 87 кв. м, расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Ртищево, ул. 8 Марта. Кадастровый номер 64:47:040512:2. Инженерные коммуникации отсутствуют. По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в объявлении.</p> <p>Дата проведения аукциона: 27 июня 2024 года Дата окончания приема заявок: 23 июня 2024 года Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-Тендер» Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 160581 Подробная информация на сайтах: Проперти РЖД, Железнодорожная торговая компания в разделе «Тендеры»</p>	Саратовская обл., Ртищевский р-н, Ртищево, ул. 8 Марта	100	Общественно-деловое	собственность	Все коммуникации по границе участка	178623	1786	22.05.2024	https://www.avito.ru/rtschevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_2491714325

№ п. п	Описание	Местоположение	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования	Вид права	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Дата предложения	Источник информации
4	готовый фундамент под дом 9×11 изготовлен из блока шестёрка, под всем домом подвал, бетонные плиты перекрытия, на участке имеется фундамент под баню 3×5 все документы на строительство в полном порядке	Саратовская обл., Аркадакский р-н, муниципальное образование Аркадак, Аркадак, ул. Куйбышева, 8	570	ИЖС	собственность	Все коммуникации по границе участка	530000	930	10.06.2024	https://www.avito.ru/arkadsk/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._izhs_3936985427
5	Продаю земельный участок(в собственности) под нежилое строительство. Разрешенное использование:для предпринимательской деятельности, под строительство магазина, автомойки, сто ,нежилого помещения, недалеко от ФОКа.Около проезжей дороги, напротив опт.магазин "Светофор".Все коммуникации на территории участка(газ, вода, канализация, свет).Все документы юридически чисты.Рассмотрю все предложения.	Саратовская обл., Аркадакский р-н, Аркадак, Степная ул., 7	1500	магазины	собственность	Все коммуникации по границе участка	900000	600	10.06.2024	https://www.avito.ru/arkadsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_792956160

№ п. п	Описание	Местоположение	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования	Вид права	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Дата предложения	Источник информации
6	Участок, огорожен забором. На участке имеется строение, свет и отопление. Могу сдать в аренду... Варианты - предложения .	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, Автодорожная ул., 13Б	1000	ИЖС	собственность	Все коммуникации по границе участка	1250000	1250	05.06.2024	https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3893347449

Таким образом, стоимость земельных участков под ИЖС может находиться в диапазоне от 600 руб./кв. м. до 2270 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

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 МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80

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 отличием 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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

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.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Классификация земельных участков по типовым зонам города

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

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

Расположение относительно красных линий

Таблица 103. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,12	1,12	1,21

Источник - «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.

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 от площади

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

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 продолжает 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 индустриальную (производственную) застройку;
- ✓ рынок продаж земельных участков характеризуется значительным диапазоном цен, что объясняется существенным влиянием на формирование стоимости совокупности ценообразующих факторов. Цены предложений участков для ИЖС находятся в диапазоне от 250 руб./кв. м. до 425 руб./кв. м;
- ✓ основные факторы, влияющие на стоимость земельного участка для ИЖС - 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 для ИЖС находится в диапазоне от 7,8% до 9,7%, среднее значение равно 8,8%;

✓ 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 магазины. Оценка стоимости объекта оценки

10.4. 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.

10.5. 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.

10.5.1. 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 аналогах 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, 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.

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 объекты дорожного сервиса в Саратовской 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.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 населенных пунктов;

Разрешенное использование объектов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки;

Место расположение объектов – объекты расположены в Саратовской области;

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

Инженерные коммуникации - 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

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель,	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины	Для общественно-деловых целей	Для общественно-деловых целей	Для общественно-деловых целей
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный или наличный платеж, без рассрочки оплаты		
Условия рынка		Предложения	Предложения	Предложения
Актуальная дата продажи	дата оценки	публикация 21-05-2024 актуально на дату оценки	публикация 21-05-2024 актуально на дату оценки	публикация 22-05-2024 актуально на дату оценки
Глобальное местоположение	Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, ул. Образцова, 41А	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, Парковская ул., 10	Саратовская обл., Ртищевский р-н, Ртищево, ул. 8 Марта
Цена предл., руб.		454 194	363 267	178 623
Общая площадь земельного участка, кв.м.	170,00	235,70	222,59	87,00
Наличие коммуникаций	Инженерные коммуникации рядом с участком	Инженерные коммуникации рядом с участком	Инженерные коммуникации рядом с участком	Инженерные коммуникации рядом с участком
Наличие улучшений на земельном участке	Условно свободный	Условно свободный	Условно свободный	Условно свободный
Окружающая застройка и связанные с ним ограничения	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование
Телефон		8-958-791-51-39	8-958-793-50-98	8-901-146-76-30
Источник информации		https://www.avito.ru/rtshevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot_promnaznacheniya_4091150488	https://www.avito.ru/rtshevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot_promnaznacheniya_4090873292	https://www.avito.ru/rtshevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_2491714325

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 в собственности, как и аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		1 927,00	1 632,00	2 053,14

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 отклонением 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.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

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	-15,70%	-15,70%	-15,70%

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 местоположение

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, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, ул. Образцова, 41А	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, Парковская ул., 10	Саратовская обл., Ртищевский р-н, Ртищево, ул. 8 Марта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Статус населенного пункта	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная		1624,46	1375,78	1730,80

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.	170,00	235,70	222,59	87,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

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.

У всех объектов аналогов так же как и у объекта оценки инженерные коммуникации отсутствуют, применение корректировки не требуется.

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:

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

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.		454 194	363 267	178 623
Общая площадь	кв.м.	170,00	235,70	222,59	87,00
Цена объектов-аналогов	руб./кв.м		1 927,00	1 632,00	2 053,14
Передаваемые права на недвижимость					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 927,00	1 632,00	2 053,14
Условия финансирования					
Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный или наличный платеж, без рассрочки оплаты		
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 927,00	1 632,00	2 053,14
Условия продажи					
Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 927,00	1 632,00	2 053,14
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы			Особые расходы не выявлены		
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 927,00	1 632,00	2 053,14
Условия рынка					
Время продажи		дата оценки	публикация 21-05-2024 актуально на дату оценки	публикация 21-05-2024 актуально на дату оценки	публикация 22-05-2024 актуально на дату оценки
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Отличие цены предложения от цены сделки			Торг	Торг	Торг
Величина поправки	%		-15,70%	-15,70%	-15,70%
Цена, скорректированная	руб./кв.м		1 624,46	1 375,78	1 730,80

Местоположение					
Местоположение		Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А	Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Рти- шево, Ртищево, ул. Образцова, 41А	Саратовская обл., Ртищевский р- н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, Парковская ул., 10	Саратовская обл., Ртищевский р-н, Ртищево, ул. 8 Марта
		райцентры сельскохо- зяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйствен- ных районов	райцентры сельскохозяйственных районов
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		1624,46	1375,78	1730,80
Физические характеристики					
Площадь земельного участ- ка	кв.м	170,00	235,70	222,59	87,00
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		1624,46	1375,78	1730,80
Красная линия		имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие улучшений на зе- мельном участке		Условно свободный	Условно свободный	Условно свободный	Условно свободный
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Использование					
Разрешенное использование		магазины	Для общественно-деловых целей	Для общественно-деловых целей	Для общественно-деловых целей
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		1624,46	1375,78	1730,80
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости					
Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуни- кации рядом с участком	Инженерные коммуникации ря- дом с участком	Инженерные коммуникации ря- дом с участком	Инженерные коммуникации рядом с участком
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб. /кв.м		1624,46	1375,78	1730,80
Выводы					

Общая чистая коррекция			-15,70	-15,70	-15,70
Общая валовая коррекция			15,70	15,70	15,70
Весовой коэффициент			0,3333	0,3333	0,3333
Среднее значение рыночной стоимости	руб./кв.м		1 576,86		

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$\text{Var} = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $\text{Var} \leq 30\%$.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	1 577,01
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	33 198,19
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	182,20
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 30\%$	V (Вариация)	11,55%

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 11,55%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

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

268 100 (Двести шестьдесят восемь тысяч сто) рублей.

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. 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 2. 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. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – магазины. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322	268 100		268 100

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:

268 100 (Двести шестьдесят восемь тысяч сто) рублей.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

268 100 (Двести шестьдесят восемь тысяч сто) рублей.

Шумихина Наталья Леонидовна



12. 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.		268 100
2	Коэффициент капитализации		10,90%
3	Чистый операционный доход, руб.	стр.1 * стр. 2	29 223
4	Операционные расходы, руб.	стр.4.1 * стр.4.2	504,03

№ п/п	Наименование		Значение
5	Действительный валовой доход, руб.	стр.3 + стр.4	168 011,00
6	Потери от недозагрузки и неплатежей, руб.		0,3%
7	Потенциальный валовой доход, руб.	стр.5 + стр.6	29 727,03
8	Арендная плата, руб. / год		29 727

12.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТА 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 3. 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.
Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – блокированная жилая застройка. Площадь: 170 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Каплунова, д.41А. Кадастровый номер: 64:02:020123:322	-	29 727	29 727

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:

29 727 (Двадцать девять тысяч семьсот двадцать семь) рублей.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

29 727 (Двадцать девять тысяч семьсот двадцать семь) рублей.

Шумихина Наталья Леонидовна



14. 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

Аналог №1

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 2 сот. (промназначения)

454 194 ₽

227 097 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 958 791-51-39

АО "Железнодорожная
торговая компания" (АО "ЖТК") **РЖД**
Агентство

Подписать на продавца

Контактное лицо
Вячеслав Викторович

Об участке

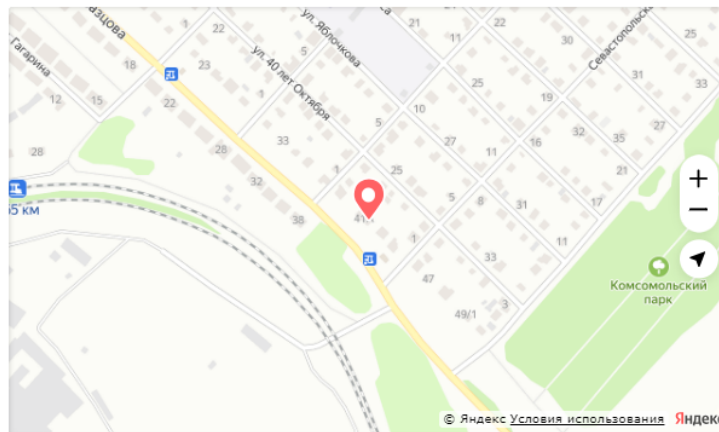
Площадь: 2 сот.

Расположение

Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование
Ртищево, Ртищево, ул. Образцова, 41А

[Скрыть карту ^](#)

www.avito.ru Участок 2 сот. (промназначения) на продажу в Ртищево | Продажа земельных участков в Ртищево



454 194 ₽

227 097 ₽ за сотку

8 958 791-51-39

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК") **РЖД**
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав Викторович

Описание

Предлагается к продаже земельный участок площадью 235.7 кв. м расположенный по адресу: Саратовская обл, г. Ртищево, ул. Образцова.

По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в объявлении.

Продажа объекта осуществляется на аукционе.

Дата проведения аукциона: 04 июля 2024 года

Дата окончания приема заявок: 01 июля 2024 года

Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-Тендер»

Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 157774

Подробная информация на сайтах: Проперти РЖД, Железнодорожная торговая компания в разделе «Тендеры»

№ 4091150488 · 21 мая в 19:44 · 169 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_4091150488

Аналог №2

Участок 2 сот. (промназначения)

363 267 ₽

181 634 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 958 793-50-98

АО "Железнодорожная
торговая компания" (АО "ЖТК")
Агентство



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вячеслав Викторович

Об участке

Площадь: 2 сот.

Расположение

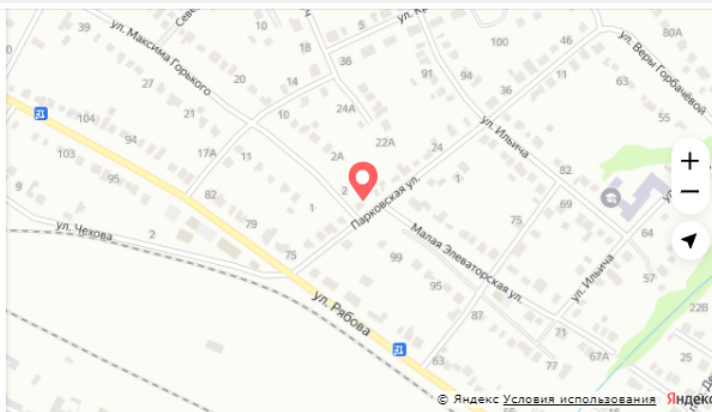
Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование

Ртищево, Ртищево, Парковская ул., 10

[Скрыть карту ^](#)

www.avito.ru

Участок 2 сот. (промназначения) на продажу в Ртищево | Продажа земельных участков в Ртищево



363 267 Р

181 634 Р за сотку

8 958 793-50-98

АО "Железнодорожная
торговая компания" (АО "ЖТК")



Агентство

Подписать на продавца

Контактное лицо
Вячеслав Викторович

Описание

Предлагается к продаже земельный участок площадью 222.59 кв. м
расположенный по адресу: Саратовская обл, г. Ртищево, ул. Парковская, 1А.

По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в
объявлении.

Продажа объекта осуществляется на аукционе.

Дата проведения аукциона: 04 июля 2024 года

Дата окончания приема заявок: 01 июля 2024 года

Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-
Тендер»

Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 157772

Подробная информация на сайтах: Проперти РЖД, Железнодорожная торговая
компания в разделе «Тендеры»

№ 4090873292 · 21 мая в 19:40 · 95 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_4090873292

Аналог №3

www.avito.ru Участок 1 сот. (промназначения) на продажу в Ртищево | Продажа земельных участков в Ртищево

Участок 1 сот. (промназначения)

178 623 Р

178 623 Р за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 901 146-76-30

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Железнодорожная
торговая компания" (АО "ЖТК")
Агентство



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав Викторович

Об участке

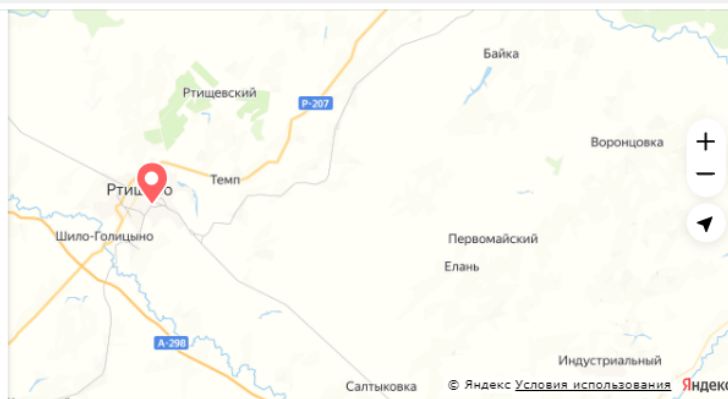
Площадь: 1 сот.

Расположение

Саратовская обл., Ртищевский р-н, Ртищево, ул. 8 Марта

Скрыть карту ^





178 623 ₽

178 623 ₽ за сотку

8 901 146-76-30

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Железнодорожная
торговая компания" (АО "ЖТК")
Агентство



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав Викторович

Описание

Предлагается к продаже земельный участок площадью 87 кв. м, расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Ртищево, ул. 8 Марта.

Кадастровый номер 64:47:040512:2.

Инженерные коммуникации отсутствуют.

По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в объявлении.

Дата проведения аукциона: 27 июня 2024 года

Дата окончания приема заявок: 23 июня 2024 года

Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-Тендер»

Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 160581

Подробная информация на сайтах: Проперти РЖД, Железнодорожная торговая компания в разделе «Тендеры»

№ 2491714325 · 22 мая в 16:14 · 842 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_2491714325

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

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

г. Волгоград, Россия

«31» января 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4191R/776/50002/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4191R/776/50002/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «СТЕРХ»
Россия, 400081, г. Волгоград, ул. Большая, влд.20
ИНН: 3442075720 КПП: 344401001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «15» февраля 2024 г. по 24:00 часов «14» февраля 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель директора – руководитель блока

Голишников Максим Петрович

Доверенность №0157/24N от 01.01.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Картушина Елена Валерьевна
Тел. _____ электронная почта: KartushinaEV@alfastrah.ru



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 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко
Т.В. Годенко

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 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. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 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 Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:**
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 получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:**
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

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

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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Шумихина Наталья Леонидовна

От Страхователя:  Шумихина Н.Л.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 233558

Настоящий диплом выдан

Щукиной Наталье Леонидовне

в том, что она с 22 марта 2008 г. по 25 сентября 2008 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

Иноматчуте профессионального высшего образования по направлению «Взрослые и взрослые профессионалы» специальности «Менеджмент» (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 сентября 2008 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Щукиной Натальи Леонидовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере менеджмента



Директор Щукина Наталья Леонидовна (подпись)

Место выдачи: 1534

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 240/2008



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037428-1

« 30 » мая 20 24 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 « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.



023068 - KA1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Копии документов, представленных Заказчиком

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

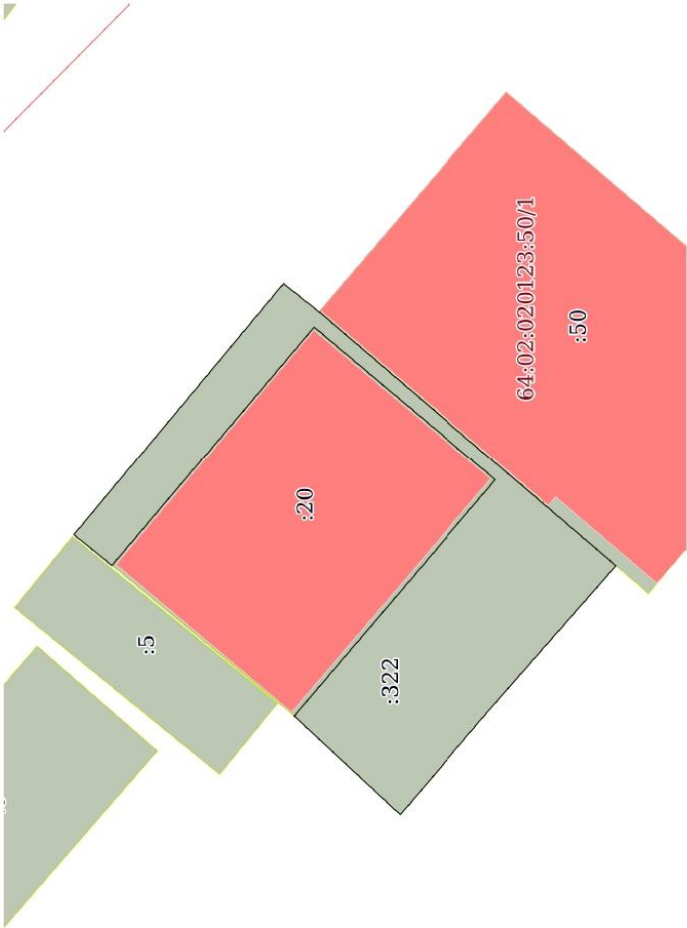
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
27.05.2024г. № КУВН-001/2024-143072747			
Кадастровый номер: 64-02-020123:322			
Номер кадастрового квартала: 64-02-020123			
Дата присвоения кадастрового номера: 14.11.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Аркадакский район, г. Аркадак, ул. Кашпурова, д.41А			
Площадь, м2: 170 +/- 4.56			
Кадастровая стоимость, руб: 168011			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Магазины			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Особые отметки: Луньков Николай Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АРКАДАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ			
Получатель выписки:			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 06B066B40C3B3D2B376ACD584D5108		
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143072747			
Кадастровый номер:		64:02:020123:322	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:300	
Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108		Инициалы, фамилия	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			