



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 25/07-22/2

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 63:26:1908014:5636, ПЛОЩАДЬЮ 1 000,00 КВ.М., АДРЕС: УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА. ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, КРАСНОЯРСКИЙ РАЙОН, ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ НОВОСЕМЕЙКИНО, МАССИВ ВОДИНСКИЙ, СНТ «БЕЛОЗЕРКИ», УЧАСТОК №285

ЗАКАЗЧИК: ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ КОЛОСКОВ ВАСИЛИЙ СЕРГЕЕВИЧ

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 27.07.2022

Утверждаю: ВРИО директора ООО «ТАО» _____ Е. М. Становкина



СОДЕРЖАНИЕ

1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ	8
5	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
5.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	9
5.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	9
5.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	9
5.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	10
5.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	10
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.1	Описание состава, имущественных прав, основных количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	11
6.1.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики для первичного объекта недвижимости.....	11
6.1.2	Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки	11
6.1.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
6.2	Описание местоположения объекта оценки.....	16
6.2.1	Краткое описание Самарской области	16
6.2.2	Описание местоположения и локального окружения объекта оценки.....	17
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	20
7.1.1	Положение России в мире	20
7.1.2	Социально-экономическое положение Самарской области	24
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
7.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками под садоводство, дачное строительство	25
7.4	Анализ ценообразующих факторов	33
7.4.1	Выбор единицы сравнения. Обоснование отказа от применения других единиц сравнения.....	33
7.4.2	Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемых объектов с объектами-аналогами	33
7.4.3	Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов для сегмента продажи земельных участков.....	33
7.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.....	35
7.5.1	Позиционирование объекта оценки на рынке	35
7.5.2	Основные тенденции рынка продажи земельных участков коммерческого назначения	35
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37

9.1	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов	37
9.2	Последовательность определения стоимости объекта оценки	39
9.3	Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	39
9.4	Согласование результатов определения стоимости объекта оценки различными подходами (промежуточных результатов оценки) и вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки	46
9.5	Ограничения и пределы применения полученного результата	46
9.6	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки	46
10	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ БАЗА	47
10.1	Основные термины и определения	47
10.2	Нормативно-правовая база	49
10.3	Методическая база	49
	Приложение 1. Документы исполнителя и оценщика	50
	Приложение 2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	56
	Приложение 3. Копии материалов, используемых в отчете, позволяющие сделать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	60

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Объект оценки (описание объекта оценки или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию):	Недвижимое имущество: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	В соответствии с документами, предоставляемыми Заказчиком
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки):	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	В соответствии с документами, предоставляемыми Заказчиком
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки):	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки):	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки ограничено задачей оценки.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	26.07.2022 г.
Иные расчетные величины:	Расчет не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует

Источник информации: договор на проведение оценки

Допущения, на которых должна основываться оценка:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
5. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

6. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
9. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
11. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Поскольку определяется рыночная стоимость объекта оценки, объектом оценки является объект недвижимого имущества, а оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация СРОО «ЭС»)¹, при проведении оценки применялись следующие стандарты оценочной деятельности:

Применяемые федеральные стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г. (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.12.2016 № 785);
4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.

Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации (саморегулируемых организаций)

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации Оценщиков «Экспертный совет» – утверждено Советом Ассоциации саморегулируемой организации Оценщиков «Экспертный совет», протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 27/2015 от «5» ноября 2015 г., утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 24/2017 от «6» апреля 2017 г., утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

Обоснование использования стандартов оценки

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, что прописано в пункте 1.2 всех указанных федеральных стандартов оценки.

Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки. В соответствии со ст. 24.4 № 135-ФЗ, нарушение оценщиком стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в саморегулируемой организации.

Кроме того, при оценке рыночной стоимости земельных участков в настоящем отчете об оценке, в части не противоречащей федеральным стандартам оценки, стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, применяются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г.

¹ Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (сокращенное наименование - НП СРОО «ЭС») переименовано в Ассоциацию саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (сокращенное наименование - Ассоциация СРОО «ЭС»).

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения

1. Оценка выполнена в рамках допущений, перечисленных в разделе 1 настоящего отчета по оценке.
2. Оценка отдельных частей объекта оценки не производится, за исключением случаев, когда задание на оценку содержит прямое указание на выполнение такой оценки.

Дополнительные допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки

1. Все расчеты производятся Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ

Сведения о заказчике оценки

Таблица 4.1

Организационно – правовая форма, полное и сокращенное наименование:	Финансовый управляющий Колосков Василий Сергеевич
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	631908651163

Источник информации: договор на проведение оценки

Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку и подписавших отчет об оценке

Таблица 4.2

Фамилия, имя и отчество оценщика	Лукьянов Роман Александрович
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», местоположение: г. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2, тел./факс. (495) 623-01-91, регистрационный № 000200 от 28.02.2011 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на сумму 30 000 000 рублей, страховой полис № 21270В4001531, выданный страховым открытым акционерным обществом «ВСК» с 07.08.2021 г. по 06.08.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021716-1 от 18.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Номер контактного телефона	8-846-270-72-50
Почтовый адрес оценщика	443080, г. Самара, ул. Революционная 70, литера 1, 3-й этаж, офис 301
Адрес электронной почты	rl@taosamara.ru

Источник информации: договор на проведение оценки

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (исполнители)

Таблица 4.3

Организационно – правовая форма, полное и сокращенное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Территориальное агентство оценки» (ООО «ТАО»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	102 630 116 8970
Дата государственной регистрации (Дата присвоения ОГРН):	16.12.2002г.
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность юридического лица застрахована на сумму 550 001 000 рублей, страховой полис № 433-549-134083/21, выданный страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 27.12.2021 г. Срок действия договора страхования: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	<p>В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора на оказание услуг по оценке.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, также Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

Источник информации: договор на проведение оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета об оценке: № 25/07-22/2.

Дата составления отчета об оценке: 27.07.2022 г.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 26.07.2022 г.

5.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки (ст. 9 № 135-ФЗ): договор № 25/07-22/2 от 25.07.2022г., заключенный между Финансовым управляющим Колосковым Василием Сергеевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Территориальное агентство оценки».

5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является (ст. 5 № 135-ФЗ):

Недвижимое имущество: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285².

5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 5.1

Наименование объекта оценки - Недвижимое имущество:	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей		
	Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285	570 000	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты оценщиков

² Точное описание объекта оценки (имущественные права на объект оценки, количественные и качественные характеристики) приведены в разделе 6 настоящего отчета об оценке.

5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5.2

Наименование объекта оценки - Недвижимое имущество:	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рублей
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285	570 000

Источник информации: расчеты оценщика

5.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ (ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА)

Оценщики и исполнитель заявляют о своей независимости (ст. 16 № 135-ФЗ).

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки): Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки ограничено задачей оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 № 135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст. 12 № 135-ФЗ, п. 3 ФСО № 3).

Предоставляемый исполнителем отчет об оценке является достоверным лишь в полном объеме при условии соблюдения предполагаемого использования результатов оценки.

Ни заказчик, ни исполнитель, ни оценщики не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Исполнитель и оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Выводы об итоговой величине стоимости, указанной в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Оценщик


 _____ Р. А. Лукьянов

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Недвижимое имущество: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285.

6.1 ОПИСАНИЕ СОСТАВА, ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, ОСНОВНЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание имущественных прав, основных количественных и качественных характеристик объекта оценки проведено на основании визуального осмотра объекта оценки и основании предоставленных службами заказчика правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации и других документов по объекту оценки.

Осмотр проведен 26.07.2022 г.

6.1.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики для первичного объекта недвижимости

Таблица 6.1

Наименование данных	Источник получения
Адрес объекта оценки, вид права, собственник объекта оценки	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.08.2021 № КУВИ-002/2021-109015003 (копия).
Информация о земельном участке	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.08.2021 № КУВИ-002/2021-109015003 (копия); - Топографический план (копия);
Балансовая стоимость объекта оценки	-
Данные об объектах-аналогах, использованных для расчета стоимости объекта оценки	Агентства недвижимости, риэлтерские компании, интернет-источники, указанные в разделе 9 настоящего Отчета об оценке, а также в Приложении 3 к настоящему Отчету об оценке.
Коэффициенты, учитывающие скидки на торг; коэффициенты, учитывающие корректировки при расчете рыночной стоимости объекта оценки	- https://statrielt.ru - Анализ рынка.
Информация о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Анализ рынка

Источник информации: документы и информация, предоставленные Заказчиком, информационно-справочные и аналитические источники, анализ рынка

В Приложении 2 к настоящему отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации, а также другие документы по объекту оценки.

6.1.2 Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки

Таблица 6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с земельным участком

Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Земельный участок
Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м.
Адрес объекта	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285
Вид права	Собственность

Характеристика	Значение
Собственник	Семенов Григорий Петрович, дата рождения: 16.11.1986 г., Паспорт гражданина РФ, серия: 3606 № 598967 от 12.01.2007 г. выдан: УВД Советского района г. Самара
Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы пользователя	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.08.2021 № КУВИ-002/2021-109015003
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации (Оценка выполняется без учета каких-либо ограничений)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Отсутствуют

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком

6.1.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6.3 Точное описание земельного участка, позволяющее осуществить его идентификацию

Характеристика	Значение
Вид имущества	Земельный участок
Площадь объекта, кв. м	1 000,00
Кадастровый (или условный) Номер объекта	63:26:1908014:5636
Категория земель объекта	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение объекта	Для коллективного садоводства
Текущее использование (фактическое использование) объекта	Дачный участок, на котором расположен дачный дом
Физические характеристики объекта	<p>Форма участка - прямоугольный, рельеф ровный, перепад высот отсутствует.</p>  <p>Источник информации: Топографический план</p>
Инженерные коммуникации, подходящие к объекту	Электричество, скважина
Объекты капитального строительства, расположенные на объекте	Дачный дом, площадь застройки 41,00 кв.м.
Благоустройство земельного участка	На участке имеются дорожки, ограждение
Информация об износе и устареваниях объекта	Земельный участок не обладает физическим износом; функциональное и внешнее (экономическое) устаревания по объекту не выявлены

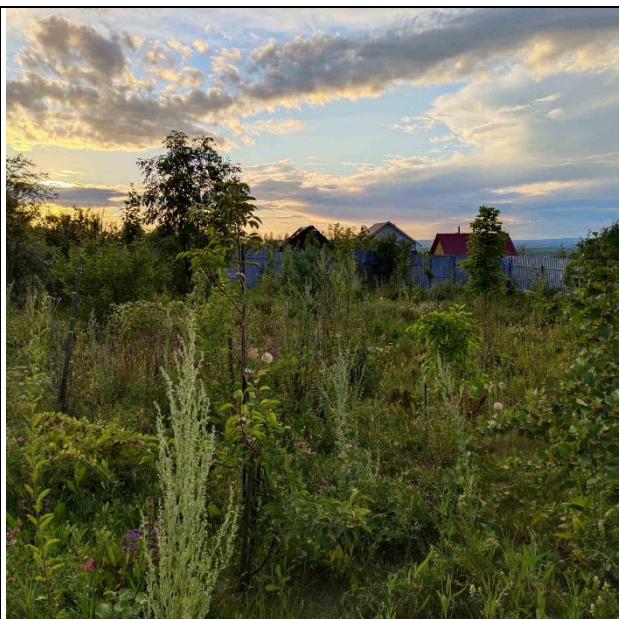
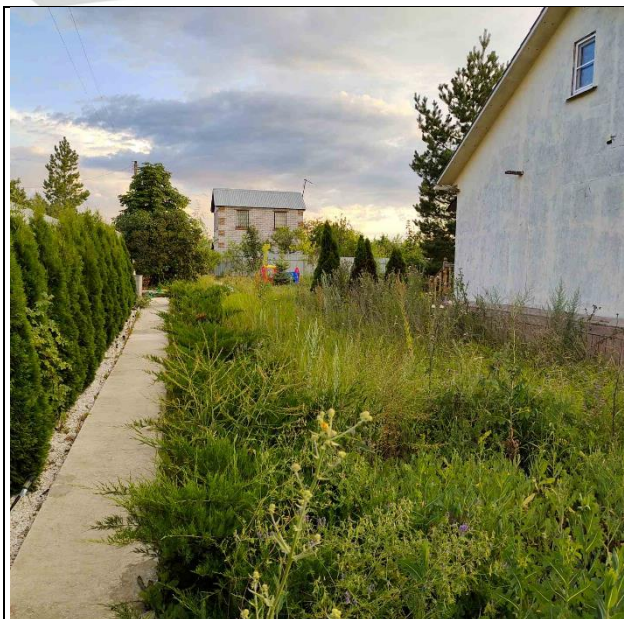
Характеристика	Значение																																
Кадастровая стоимость земельного участка	<p>333 240 руб. или 333,24 руб./кв. м</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="627 230 850 264">Информация</th> <th data-bbox="850 230 1074 264">Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="627 275 770 297">Тип:</td> <td data-bbox="786 275 1074 297">Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 320 659 342">Вид:</td> <td data-bbox="786 320 1074 342">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 365 754 387">Кадастровый номер:</td> <td data-bbox="786 365 1074 387">63:26:1908014:5636</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 409 754 432">Кадастровый квартал:</td> <td data-bbox="786 409 1074 432">63:26:1908014</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 454 675 477">Адрес:</td> <td data-bbox="786 454 1074 521">Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", участок № 285</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 544 738 566">Площадь декларированная:</td> <td data-bbox="786 544 1074 566">1 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 589 675 611">Статус:</td> <td data-bbox="786 589 1074 611">Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 633 738 656">Категория земель:</td> <td data-bbox="786 633 1074 701">Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 723 722 745">Разрешенное использование:</td> <td data-bbox="786 723 1074 745">для коллективного садоводства</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 768 754 790">Форма собственности:</td> <td data-bbox="786 768 1074 790">Частная собственность</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 813 754 835">Кадастровая стоимость:</td> <td data-bbox="786 813 1074 835">333 240 руб.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 857 738 880">дата определения:</td> <td data-bbox="786 857 1074 880">01.01.2019</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 902 738 925">дата утверждения:</td> <td data-bbox="786 902 1074 925">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 947 754 969">дата внесения сведений:</td> <td data-bbox="786 947 1074 969">23.01.2020</td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 992 738 1014">дата применения:</td> <td data-bbox="786 992 1074 1014">01.01.2020</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="627 936 1153 969"><i>Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru</i></p>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	63:26:1908014:5636	Кадастровый квартал:	63:26:1908014	Адрес:	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", участок № 285	Площадь декларированная:	1 000 кв. м	Статус:	Ранее учтенный	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Разрешенное использование:	для коллективного садоводства	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	333 240 руб.	дата определения:	01.01.2019	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	23.01.2020	дата применения:	01.01.2020
	Информация	Услуги																															
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	63:26:1908014:5636																																
Кадастровый квартал:	63:26:1908014																																
Адрес:	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", участок № 285																																
Площадь декларированная:	1 000 кв. м																																
Статус:	Ранее учтенный																																
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																
Разрешенное использование:	для коллективного садоводства																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	333 240 руб.																																
дата определения:	01.01.2019																																
дата утверждения:	-																																
дата внесения сведений:	23.01.2020																																
дата применения:	01.01.2020																																
Величина налога	5,00 руб./кв.м./год или 1,5% от кадастровой стоимости																																
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют																																

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, сведения из открытых источников информации

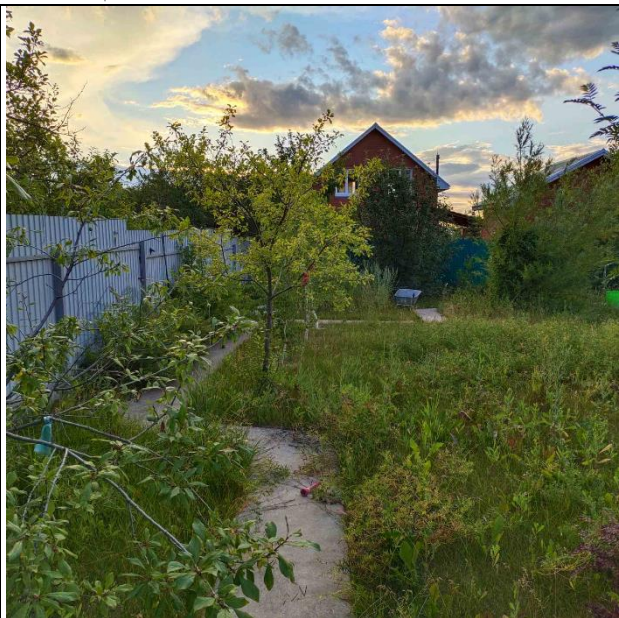
Таблица 6.4 Фотографии объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки

Источник информации: результаты визуального осмотра

Выводы о характеристиках объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285.

Собственником земельного участка является физическое лицо, по которому возбуждено конкурсное управление.

Инженерные коммуникации на земельном участке электричество, скважина, территория земельного участка огорожена. На участке расположен дачный дом, площадь застройки 41,00 кв.м.

Значения ценообразующих факторов групп «передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав», «вид использования и (или) зонирования», «физические характеристики» и «экономические характеристики» для объекта оценки

Таблица 6.5

Вид объекта недвижимости		Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на земельный участок</i>	собственность
	<i>Наличие ограничения (обременения) объекта</i>	нет
Условия рынка	<i>Дата получения информации</i>	Июль 2022 г.
	<i>Скидка к цене предложения</i>	нет
Вид использования и (или) зонирования	<i>Категория земель объекта</i>	Земли сельскохозяйственного назначения
	<i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>	Для коллективного садоводства
Местоположение объекта	<i>Адрес объекта</i>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", участок № 285
	<i>Местоположение</i>	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский
Физические характеристики	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	1 000,00
	<i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>	есть частично
	<i>Наличие дачного дома</i>	Есть
Экономические характеристики объекта	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	Для строительства дачного дома

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, расчеты оценщика, результаты визуального осмотра

6.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости расположены по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285.

6.2.1 Краткое описание Самарской области

Дата образования Самарской области — 14 мая 1928 г. Центр — г. Самара (1133,8 тыс. жителей или 36% всего населения области), основан в 1586 г. Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Протяженность области с севера на юг - 335 км, с запада на восток - 315 км., общая площадь - 53,6 тыс. кв. км.

Географическое положение. Самарская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в среднем течении реки Волги. Граничит: на юго-западе — с Саратовской областью, на западе и северо-западе — с Ульяновской областью, на севере — с Республикой Татарстан, на северо-востоке, востоке и юго-востоке — с Оренбургской областью. На юго-востоке Самарская область имеет также небольшой участок границы с Казахстаном. На ее территории крупнейшая водная артерия страны Волга пересекается с железнодорожной магистралью, соединяющей центр и юг страны с Уралом, Сибирью, Средней Азией и Казахстаном.

Природные условия. Волга делит Самарскую область на две части: правобережье (возвышенность Жигули высотой до 375 м) и левобережье (с Низким и Высоким Заволжьем). На территории области находятся Куйбышевское и Саратовское водохранилища. Климат континентальный, засушливый; средняя температура января —13 градусов, средняя температура июля +21 градус; количество осадков — 400 мм в год. На территории Самарской области распространены широколиственные и смешанные леса, сменяющиеся на юге типчаково-ковыльными степями на черноземах.

Административное устройство. Административно Самарская область состоит из 11 городов, в том числе 10 городов областного значения и 1 город районного подчинения, 22 поселков городского типа, 27 сельских районов, 324 сельских администраций, 1333 сельских населенных пунктов. Областной центр - г. Самара.

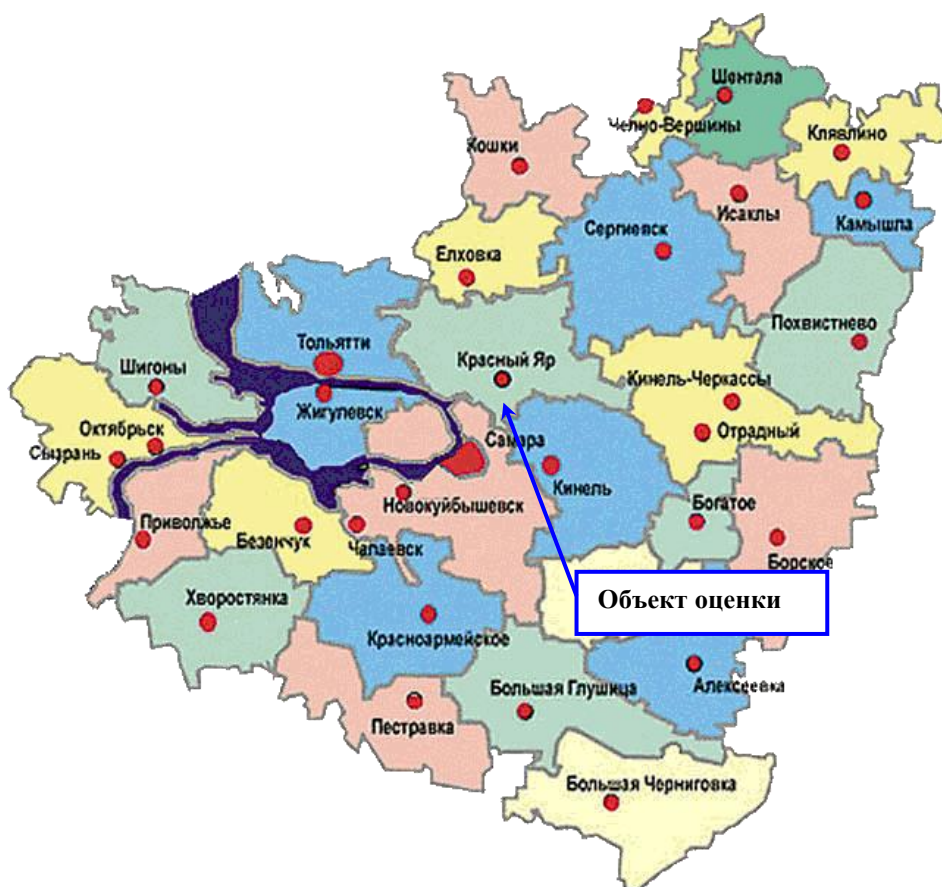


Рисунок 6.1 Карта Самарской области

Источник: <http://smr.spcity-friends.ru/news/novye-punkyty-dlya-dostavki-nashih-zakazov-8444.html>

Города Самарской области:

- Самара – областной центр
- Тольятти
- Отрадный

- Кинель
- Похвистнево
- Жигулевск
- Новокуйбышевск
- Чапаевск
- Сызрань
- Октябрьск

Основной промышленный и демографический потенциал области сосредоточен на территории Самарско-Тольяттинской агломерации - самой крупной городской агломерации Поволжского экономического района и одной из крупнейших в России. В состав Самарско-Тольяттинской агломерации входят 8 из 10 городских округов и 9 из 27 муниципальных районов области, она занимает более 40% территории области, здесь проживает 80% населения, создается 90% промышленной и более половины сельскохозяйственной продукции. Локально расположены города Отрадный, Похвистнево и Нефтегорск, развитие которых связано в основном с нефтедобычей.

Тенденции развития городских округов региона в большинстве своем оставались позитивными: в 8-ми городах промышленный рост, в 5-ти – рост инвестиций, во всех городах снизилась безработица и выросли собственные доходы бюджета.

В совокупном рейтинге социально-экономического развития произошли сдвиги в сторону замедления динамики развития Сызрани, Кинеля и Похвистнево. Тольятти по темпам остается лидером среди городских округов.

Динамика развития монопрофильных Чапаевска и Октябрьска ускорилась. Понимая, что для реального прорыва в социально-экономическом развитии моногородов необходима поддержка на федеральном уровне, нами предлагается подготовить инициативу о создании на федеральном уровне Фонда прямых инвестиций по поддержке монопрофильных территорий, в т.ч. проектов развития инженерной инфраструктуры под инвестиционные площадки на территории моногородов.

Экономические преимущества и недостатки. Самарская область занимает ключевое транспортно-географическое положение в европейской части России. Через нее проходят основные широтные транспортные «коридоры», связывающие Москву с Уралом и Сибирью. В недрах Самарской области имеются месторождения нефти, газа, горючих сланцев, нерудных строительных материалов. На территории области действует одна из крупнейших в Волжском каскаде Волжская ГЭС им. Ленина. Развитая инфраструктура и мощная строительная база в послевоенные годы делали Самарскую область одной из наиболее привлекательных для размещения все новых и новых промышленных производств.

Самарская область характеризуется высоким научно-техническим и технологическим потенциалом, развитой рыночной инфраструктурой, наличием квалифицированных кадров, высокими объемами поступления иностранных инвестиций в экономику региона, высокими кредитными и инвестиционными рейтингами. Свидетельством инвестиционной привлекательности является то, что Самарская область имеет диверсифицированные сферы экономики: от пищевой и перерабатывающих отраслей агропромышленного комплекса до машиностроения и нефтепереработки это дает возможность удовлетворить интересы различных бизнес - структур в регионе.

При написании раздела использовались следующие источники:

- https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская_область

6.2.2 Описание местоположения и локального окружения объекта оценки

Описание факторов местоположения объекта недвижимости приведено в таблице ниже. На нижеследующих рисунках показано расположение объекта недвижимости относительно транспортных магистралей, а также представлено ближайшее окружение объекта недвижимости.

Таблица 6.6 Характеристика местоположения и локального окружения объектов недвижимости

Характеристика	Значение
Адрес объекта	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285
Типичное использование окружения объекта	Дачный массив
Основной тип окружающей застройки, этажность окружающей застройки	Малоэтажная застройка
Плотность застройки	Средняя
Расположение объекта относительно красной линии	Внутриквартально
Вид и состояние подъездных путей к объекту	Подъездные пути в удовлетворительном состоянии

Характеристика	Значение
Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Транспортная и пешеходная доступность низкая
Интенсивность пешеходного трафика	Низкая
Деловая активность в месте расположения объекта	Низкая
Доступ к объекту	Объект со свободным доступом
Благоустройство окружающей территории объекта	Отсутствует
Наличие инженерной инфраструктуры в районе расположения объекта	Электричество
Экологическая обстановка	Соответствует условиям населенного пункта

Источник информации: результаты визуального осмотра, открытые источники информации



Рисунок 6.2 Местоположение объекта оценки на карте Красноярского района
 Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

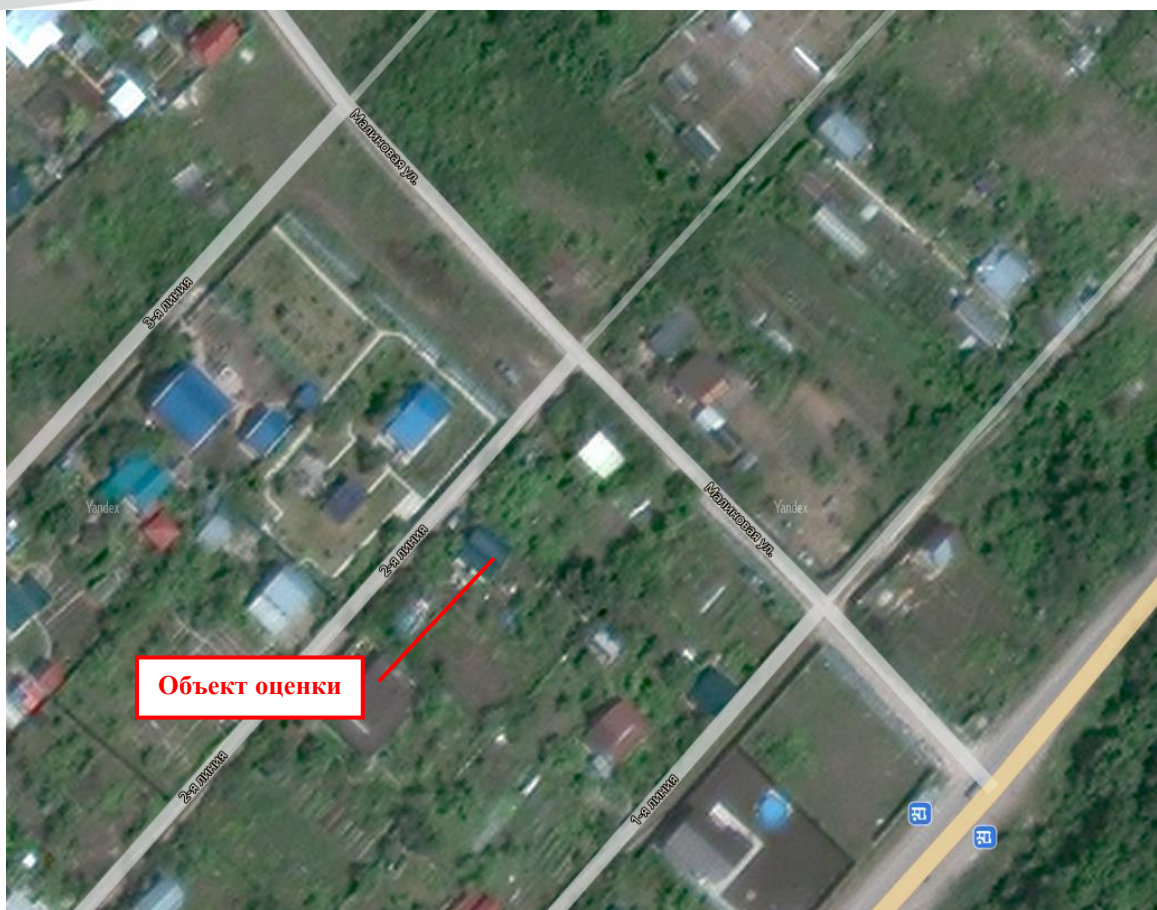


Рисунок 6.3 Локальное окружение объекта оценки
 Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Выводы о местоположении объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285.

В ближайшем окружении объекта оценки расположены: Дачный массив.

Земельный участок расположен внутриквартально

Значения ценообразующих факторов группы «местоположение объекта» для объекта оценки

Таблица 6.7

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки
Местоположение объекта	Адрес объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", участок № 285
	Местоположение	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. (п. 10 ФСО № 7).

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО № 7).

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

7.1.1 Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг,

отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривластных кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит все новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

Таблица 7.1

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,6	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	

		2021г.	Янв 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+8,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,9	+0,8
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+1,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+81,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+7,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+6,0
13.	трубопроводного	+7,4	+9,7
14.	автомобильного	+5,0	+5,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+13,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+10,1
18.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд.долл. США)	+39,3	
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	
20.	импорт товаров	+26,8	
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	
24.	Ключевая ставка с 04.03.2022г., %	+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	
27.	Кредиторская задолженность на 01.01.22	+18,8	
28.	просроченная	5,0 % от кредиторской задолжк	
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22	+19,5	
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.02	+5,5	+5,7
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02	+15,0	+16,0
32.	Кредиты физическим лицам на 01.02	+23,9	+25,1
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+26,7
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.02	7,59% - повышается	7,81% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
	- доходы	+25,9	
	- расходы	+10,8	
	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	
39.	Международные резервы (ЗВР), на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США	+8,3	+9,1
40.	Фонд национального благосостояния, на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)	-0,5	
41.	Государственный внешний долг, на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом

цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость. Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

Источники:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,

<http://www.cbr.ru/>

http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/

https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm

<https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2022 года

7.1.2 Социально-экономическое положение Самарской области

В апреле 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с апрелем прошлого года составил 82,9 процента, с мартом 2022 года – 86,8 процента. За четыре месяца предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 5,8 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в январе-апреле 2022 года составил 456817,5 млн рублей, или 91,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в апреле 2022 года составил 64203,8 млн рублей, или 85,3% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2021 года, в январе-апреле 2022 года – 263728,2 млн рублей, или 98,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В апреле 2022 года оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,3% (в апреле 2021 года – 97,3% и 2,7% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2022 года составил 17898,5 млн рублей, или 116,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года; в январе-мае 2022 года – 64991,7 млн рублей, или 105,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-марте 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 11086,8 млн рублей или 97,0% в сопоставимой оценке к уровню января-марта 2021 года.

В апреле 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,7%, в том числе на продовольственные товары – 103,4%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,7%.

В апреле 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 3,4% (в апреле 2021 года – на 1,2%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2022 года выросли на 0,7% (в апреле 2021 года – на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в апреле 2022 года выросли на 0,7% (в апреле 2021 года – на 0,3%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2022 года составила 47751 рубль, по сравнению с мартом предыдущего года выросла на 15,9%, в январе-марте 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 12,0%.

Денежные расходы населения в первом квартале 2022 года составили 305,9 млрд рублей и увеличились на 15,4 процента по сравнению с первым кварталом прошлого года. В январе – марте 2022 года население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 266,9 млрд рублей, что на 15,9 процента больше, чем за аналогичный период 2021 года. За этот же период наблюдалось уменьшение сбережений у населения, которое составило 20,2 млрд рублей, что в 2,3 раза больше, чем в январе-марте прошлого года.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 мая 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в I квартале 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1658,8 тыс. человек, или 63,1% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1610,4 тыс. человек были заняты в экономике и 48,4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В марте 2022 года среднесписочная численность работников по полному кругу организаций области составила 992,0 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу апреля 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 13,8 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 12,1 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-мартом 2021 года сократилось на 6,6%, число умерших – на 4,7%, превысив число родившихся в 2,2 раза (в январе-марте 2021 года – в 2,2 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-марте 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением пгт Рошинский, пгт Стройкерамика муниципального района Волжский и в сельской местности городского округа Похвистнево.

При написании раздела использовались следующие источники:

[Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области](http://samarastat.gks.ru/)
<http://samarastat.gks.ru/>

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Назначение/ использование: Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

Недвижимое имущество: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285.

Местоположение: Объект оценки расположен по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285.

Развитость рынка недвижимости: Рынок продажи земельных участков под дачное строительство развит. Для расчета рыночной стоимости были использованы земельные участки под дачное строительство.

Учитывая выше сказанное, в качестве сегмента рынка определен сегмент рынка продажи земельных участков под дачное строительство.

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ПОД САДОВОДСТВО, ДАЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Сегмент земельных участков под садоводство в I квартале 2022 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает 26% от общего количества предложений в штуках.

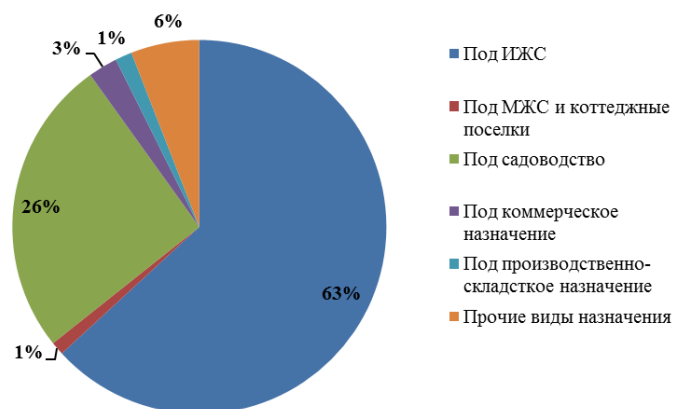


Рисунок 7.1 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 1 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

В общей структуре земельных участков под садоводство в Самарской области по данным на 1 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения – 76% от общего количества в штуках, что является достаточно стабильным показателем за последние 5 лет. Предложения земельных участков под садоводство в г.о. Самара составляют всего 9% от общего количества предложений в Самарской области.

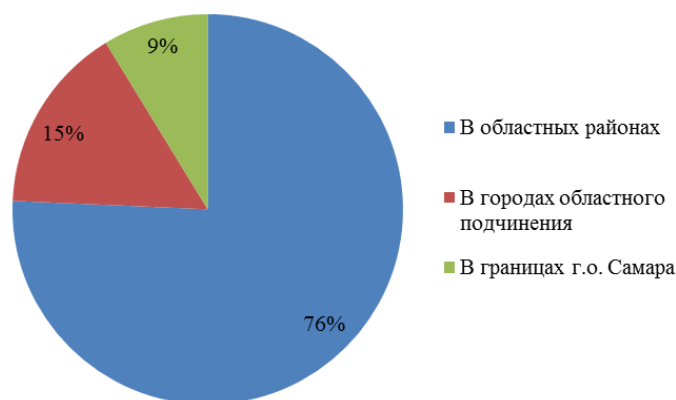


Рисунок 7.2 Структура предложения земельных участков под садоводство в г. Самара и Самарской области, 1 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков под садоводство предлагается в Волжском и Ставропольском районах. На них приходится 52% предложений. Из городов областного подчинения больше всего участков под садоводство представлено в г. Кинель (5%).

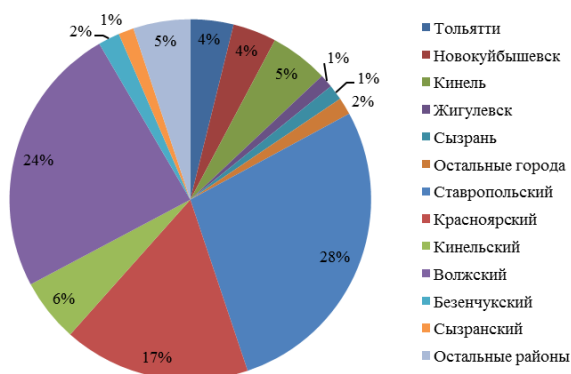


Рисунок 7.3 Структура предложения земельных участков под садоводство Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 1 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

В общей структуре предложения земельных участков под садоводство в г. Тольятти по данным на 1 квартал 2022 года преобладают предложения в Комсомольском районе – 56% от общего количества предложений в городе в штуках. В Автозаводском районе предложений земельных участков под садоводство нет.

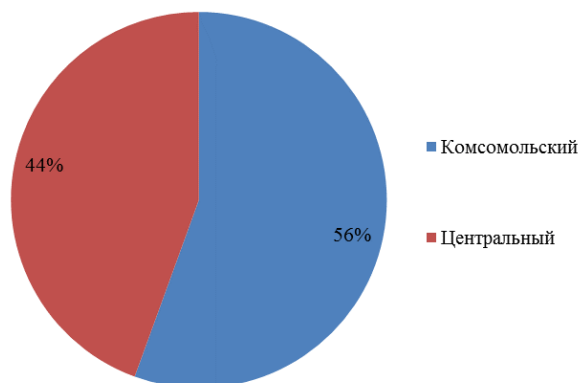


Рисунок 7.4 Структура предложения земельных участков под садоводство в г. Тольятти, выставленных на продажу по районам города по состоянию на 1 квартал 2022 г., % от общего количества в шт

В 1 квартале 2022 года наибольшее количество предложений земель под садоводство в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области представлено в сегменте от 6 до 10 соток включительно - 38%.

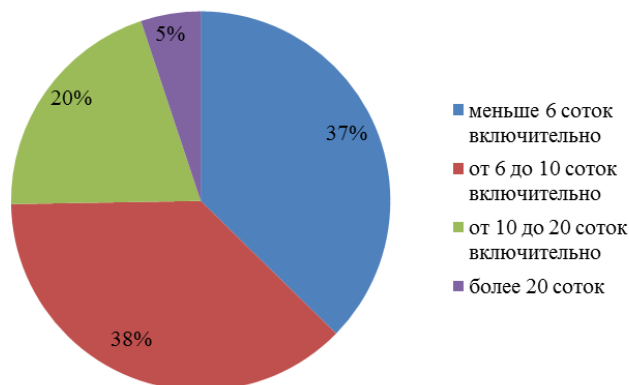


Рисунок 7.5 Структура предложения земельных участков под садоводство в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 1 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

В городах областного подчинения Самарской области преобладают участки небольших площадей. В 1 квартале 2022 года земельные участки под садоводство до 6 соток составляют 57% от общей экспозиции предложений в городах областного подчинения.

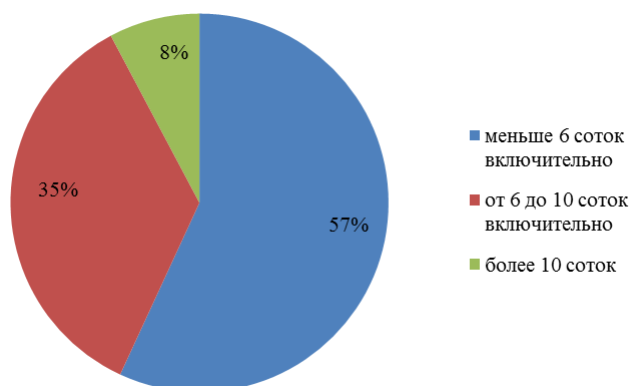


Рисунок 7.6 Структура предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 1 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

Средний размер земельного участка под садоводство в городах и районах областного подчинения находится в диапазоне от 6,1 до 18 соток. В поселках и селах Самарской области средний размер земельного участка под садоводство значительно больше, чем в городах областного подчинения.

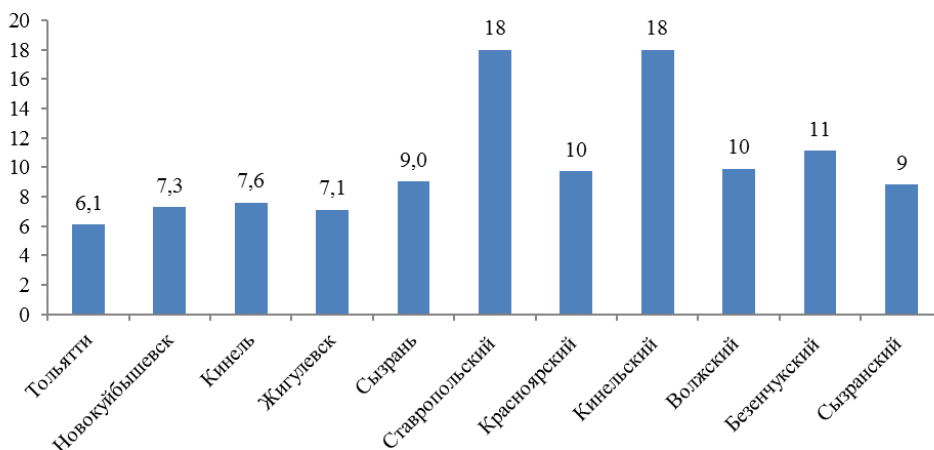


Рисунок 7.7 Средний размер земельного участка под садоводство в городах и районах областного подчинения в 1 квартале 2022 года, сот.

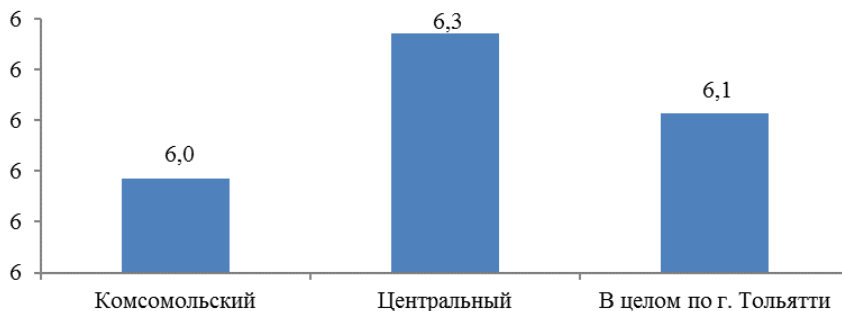


Рисунок 7.8 Средний размер земельного участка под садоводство в г. Тольятти по районам города по состоянию на 1 квартал 2022 года, сот.

Средняя стоимость земельных участков под садоводство в Самарской области (без учета городов) в 1 квартале 2022 года составила 376 руб./кв.м, что на 5,5% выше, чем в 1 квартале 2021 года и на 1,8% выше, чем в 4 квартале 2021 года.

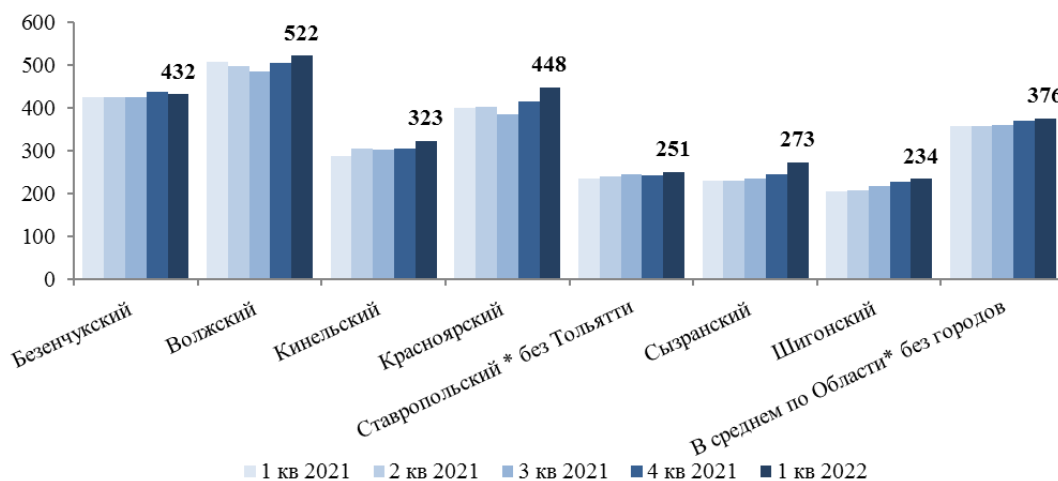


Рисунок 7.9 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в районах областного подчинения Самарской области за 2021-2022 гг., руб./кв.м

Наиболее высокие цены на земельные участки под садоводство в административных районах Самарской области в 1 квартале 2022 года зафиксированы в Волжском и в Красноярском районах (в среднем 522 руб./кв.м и 448

руб./кв.м, соответственно). Ниже всего цены на земельные участки в отдаленных от областного центра районах – Похвистневском, Сергиевском и Борском районах.

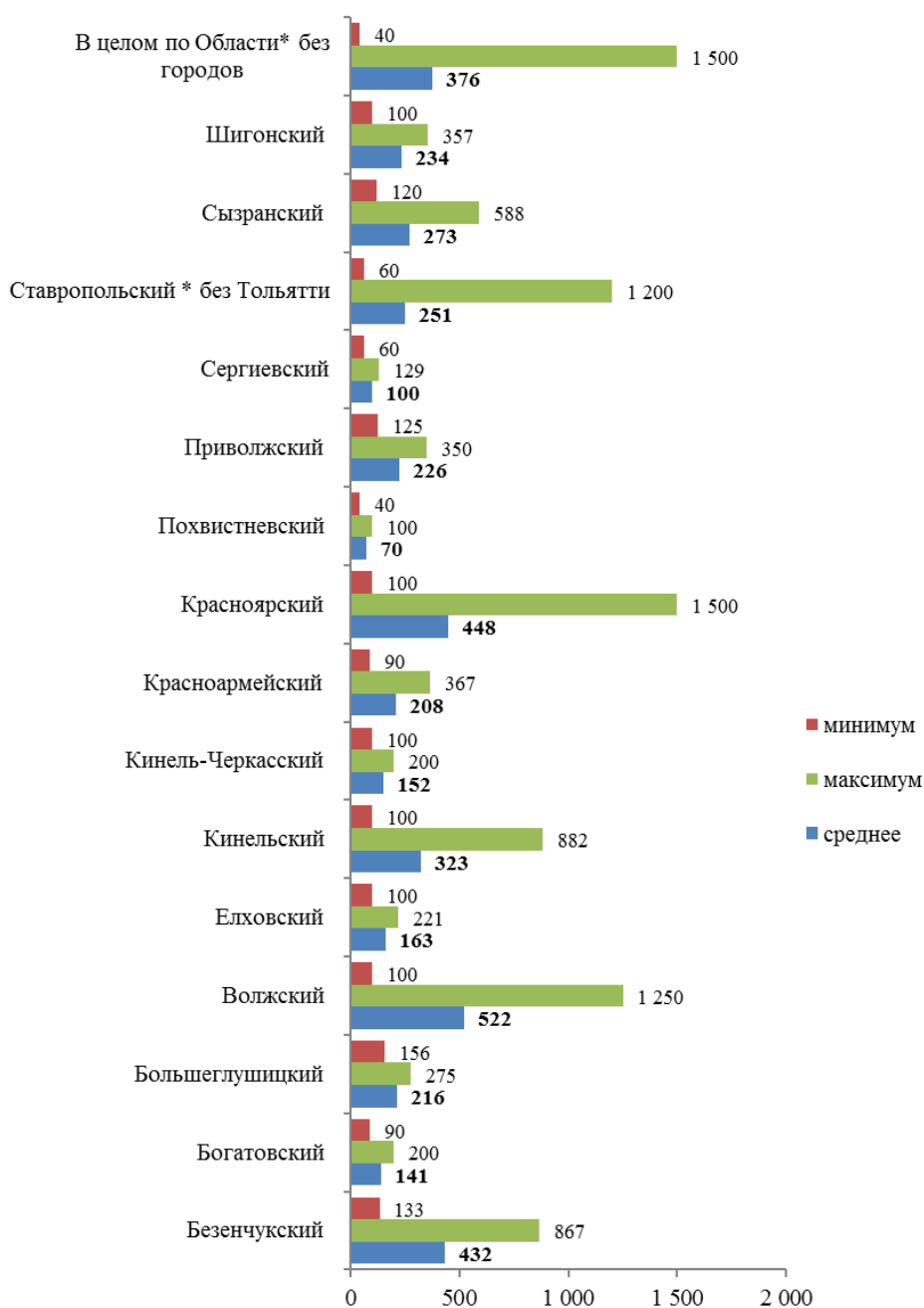


Рисунок 7.10 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под садоводство Самарской области по административным районам по состоянию на I квартал 2022 г., руб./кв.м

При распределении земельных участков под садоводство в населенных пунктах Самарской области в I квартале 2022 года небольшие участки (до 6 соток) выставляются в среднем дороже, чем участки больших площадей.

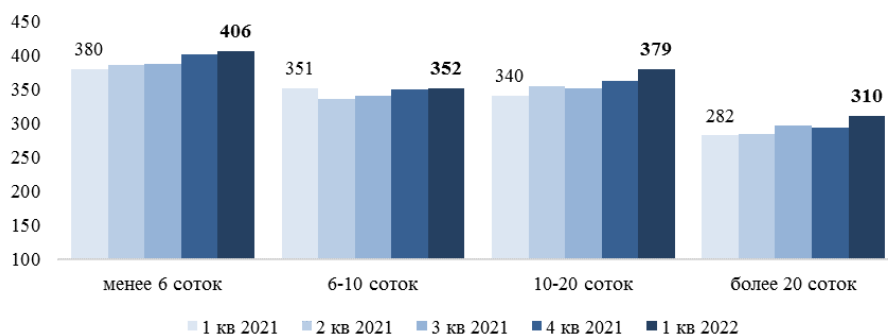


Рисунок 7.11 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения земельных участков под садоводство по данным на 1 квартал 2022 года сосредоточены в г. Новокуйбышевск (в среднем 867 руб./кв.м). Ниже всего цена в г. Октябрьск и г. Чапаевск.

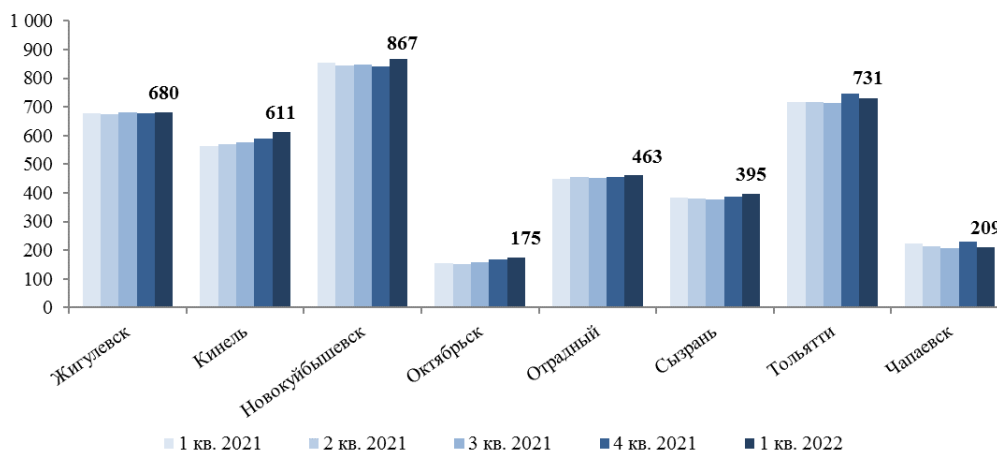


Рисунок 7.12 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области за 2021-2022 гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под садоводство среди городов областного подчинения зафиксировано в г. Новокуйбышевск – 2,9 тыс. руб./кв.м (земельный участок площадью 6 соток). Минимальное значение – в г. Похвистнево – 100 руб./кв.м (дачный участок площадь 8 соток).

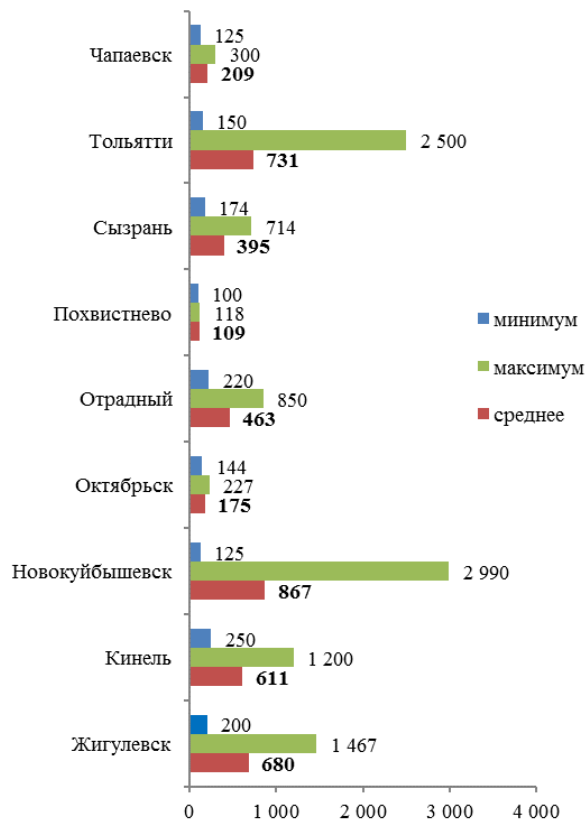


Рисунок 7.13 Минимальное, максимальное и средние значение цены предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 1 квартал 2022 г., руб./кв.м

Таблица 7.2 Сводные данные по стоимости и количеству земельных участков земель населенных пунктов под садоводство в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта (района)	Средняя стоимость земельных участков под садоводство без торга, руб./кв.м, 1 квартал 2022г.	Минимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 1 квартал 2022г.	Максимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 1 квартал 2022г.	Количество предложений земельных участков под садоводство, шт., 1 квартал 2022г.
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	731	150	2 500	90
	Новокуйбышевск	867	125	2 990	91
	Жигулевск	680	200	1 467	28
	Кинель	611	250	1 200	122
	Сызрань	395	174	714	32
	Отрадный	463	220	850	26
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Октябрьск	175	144	227	4
	Похвистнево	109	100	118	2
	Чапаевск	209	125	300	4
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	380	60	1 500	1 892
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	209	40	500	47
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Похвистневский				
	Сергиевский				
Кошкинский					

Средний срок экспозиции земельных участков под садоводство на рынке в Самарской области составляет от 3 мес. до 1,5 лет.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под садоводство Самарской области, относятся:

- ценовая локальная зона;
- близость водного объекта или лесного массива;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- ближайшее окружение объекта;

- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.).

Таблица 7.3 Основные источники информации по рынку земельных участков под жилищное строительство и садоводство Самарской области по состоянию на 1 квартал 2022 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Информационная система «Волга-Инфо»	https://www.volga-info.ru/
3	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
4	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

7.4 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

7.4.1 Выбор единицы сравнения. Обоснование отказа от применения других единиц сравнения

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения) (абз. «г» п. 22 ФСО № 7).

В качестве единиц измерения объектов недвижимости обычно выбирают 1 гектар, 1 сотку, 1 квадратный метр или 1 погонный метр объекта. Поскольку в населенных пунктах встречаются как небольшие по размерам, так и крупные объекты недвижимости, в качестве единицы измерения выбран 1 квадратный метр. Для сравнения соответственно в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Все расчеты проводились на 1 кв. м. с последующим перемножением на площадь оцениваемого объекта.

7.4.2 Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемых объектов с объектами-аналогами

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

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

7.4.3 Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов для сегмента продажи земельных участков

При расчете рыночной стоимости были использованы следующие аналитические и справочные издания:

- <https://statrielt.ru/>;
- Анализ рынка.

Таблица 7.4

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты																																																																									
https://statrielt.ru	Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2022 года																																																																									
Скидка к цене предложения	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">При продаже объектов</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ²</th> <th colspan="3">По регионам³</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td> <td>0,92</td> <td>0,99</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td> <td>0,88</td> <td>0,95</td> <td>0,92</td> <td>0,93</td> <td>0,91</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</td> <td>0,79</td> <td>0,94</td> <td>0,87</td> <td>0,89</td> <td>0,86</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка</td> <td>0,72</td> <td>0,93</td> <td>0,83</td> <td>0,86</td> <td>0,82</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка</td> <td>0,86</td> <td>0,95</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,90</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table>	№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³			А группа	Б группа	В группа	1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92	2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95	3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91	4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90	5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83	6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78	7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88						
	№						При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³																																																															
		А группа	Б группа	В группа																																																																						
	1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92																																																																		
	2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95																																																																		
	3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91																																																																		
	4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90																																																																		
	5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83																																																																		
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78																																																																			
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88																																																																			
Общая площадь, кв. м. (по усредненным данным России)	Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных																																																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:</th> <th>R² коэффициент детерминации</th> <th>Коэффициент торможения</th> <th>Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>более 1 млн. человек</td> <td>0,648</td> <td>-0,17</td> <td>$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,17}$</td> </tr> <tr> <td>от 400 тыс. до 1 млн. человек</td> <td>0,569</td> <td>-0,20</td> <td>$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,20}$</td> </tr> <tr> <td>от 50 тыс. до 400 тыс. человек</td> <td>0,545</td> <td>-0,23</td> <td>$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,23}$</td> </tr> <tr> <td>поселения до 50 тыс. человек</td> <td>0,592</td> <td>-0,29</td> <td>$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,29}$</td> </tr> </tbody> </table>	Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)	более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,17}$	от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,20}$	от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,23}$	поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,29}$																																																					
	Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)																																																																						
	более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,17}$																																																																						
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,20}$																																																																							
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,23}$																																																																							
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,29}$																																																																							

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.5.1 Позиционирование объекта оценки на рынке

Объекты оценки имеют возможность отчуждения на открытом рынке, т.е. имеют характеристики типичные для аналогичных объектов. Таким образом, объекты оценки обладают ликвидностью.

7.5.2 Основные тенденции рынка продажи земельных участков коммерческого назначения

- Средняя стоимость земельных участков под садоводство в Самарской области (без учета городов) в 1 квартале 2022 года составила 376 руб./кв.м, что на 5,5% выше, чем в 1 квартале 2021 года и на 1,8% выше, чем в 4 квартале 2021 года.

При написании раздела использовались следующие источники:

- <https://statrielt.ru>
- *Рыночная информация по объектам-аналогам;*
- *Исследования ООО «ТАО».*

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого из юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую оправданность;
- выявление из финансово оправданных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

- разрешенное использование объекта;
- фактическое (текущее) использование объекта;
- возможность и стоимость ремонта (или реконструкции) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства в составе объекта;
- преобладающие способы использования в ближайшем окружении объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

При невозможности получения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии кадастровой выписки или кадастрового паспорта для дальнейшего анализа отбираются только те варианты использования земельного участка, которые реально используются в ближайшем окружении.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для коллективного садоводства.

Таким образом, единственным юридически разрешенным вариантом использования оцениваемого земельного участка будет его использование в качестве участка под садоводство, дачное строительство.

Дальнейшее проведение анализа наиболее эффективного использования нецелесообразно.

Вывод о наиболее эффективном варианте использования объектов оценки

Юридическая разрешенность, а также местоположение позволяют сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование в качестве земельного участка под садоводство, дачное строительство.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО № 1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1). Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки (ст. 14 № 135-ФЗ).

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом (п. 27 ФСО № 7).

9.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО № 1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (абз. «а» п. 22 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценнообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (абз. «б» п. 22 ФСО № 7);
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (абз. «в» п. 22 ФСО № 7);
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (абз. «д» п. 22 ФСО № 7);
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (абз. «ж» п. 22 ФСО № 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО № 1).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (абз. «а» п. 23 ФСО № 7);
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (абз. «б» п. 23 ФСО № 7);
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (абз. «в» п. 22 ФСО № 7);
- 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 (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);
- 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 (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (абз. «ж» п. 22 ФСО № 7).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п. 20 ФСО № 1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (абз. «а» п. 24 ФСО № 7);
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (абз. «б» п. 24 ФСО № 7);
- затратный подход рекомендуется к использованию при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (абз. «в» п. 24 ФСО № 7);
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (абз. «д» п. 24 ФСО № 7).

В рамках настоящего отчета об оценке были использованы подходы к оценке и методы внутри каждого подхода, приведенные в следующей таблице.

Таблица 9.1

Подход	Метод	Обоснование применения/отказа
Затратный подход	Не применялся	Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отказ от данных методов приведен ниже.
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж (метод относительных корректировок)	Наличие рыночной информации
	Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Объект оценки представляет собой свободный земельный участок.
	Метод распределения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Объект оценки представляет собой свободный земельный участок
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	Данный метод не применим для оценки объекта оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит
	Метод остатка	Данный метод в данном отчете не применим, так как отсутствуют точные данные по доходности аналогичных объектов, расчет стоимости улучшений связан с необходимостью определения величины прибыли предпринимателя и всех видов износа улучшений, что предполагает высокую степень допущений
	Метод предполагаемого использования	Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Определение дохода от сдачи в аренду не представляется возможным, т.к. рынок аренды земельных участков не развит Определение дохода от хозяйственного использования земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажи земельного участка или единого объекта недвижимости не представляется возможным, т.к. отсутствуют точные данные по доходности аналогичных объектов, расчет стоимости улучшений связан с необходимостью определения величины прибыли предпринимателя и всех видов износа улучшений, что предполагает высокую степень допущений

Источник информации: аналитические исследования оценщика

9.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение величины рыночной стоимости объекта оценки производилось в следующей последовательности:

- Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов к оценке;
- Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж;
- Согласование промежуточных результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке применялся метод сравнения продаж. Метод предполагает следующую последовательность действия:

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

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

После внесения всех корректировок в стоимости объектов-аналогов, рыночная стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных стоимостей объектов-аналогов на соответствующий каждой из них весовой коэффициент (v_j – вес j -го аналога).

Для вычисления весовых коэффициентов объектов аналогов (v_j – вес j -го аналога) сначала определяется количество корректировок, которые были применены к данному объекту аналогу ($СКАбЗ_j$ – количество корректировок j -го аналога). Величина весового коэффициента аналога тем больше, чем меньше корректировок было к нему применено.

$$СКАбЗ_j = \sum_{i=1}^k Kopp_{ij}, \quad 1 \leq i \leq k$$

где k – количество корректировок, примененных к j -му аналогу

$$v_j = \frac{\sum_{j=1}^n СКАбЗ_j - СКАбЗ_j}{(n-1) \cdot \sum_{j=1}^n СКАбЗ_j}, \quad 1 \leq j \leq n$$

где n – количество аналогов.

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с объектами - аналогами

Перечень элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами, приведен в разделе 7.5.2 настоящего отчета об оценке.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов производился с учетом обеспечения сопоставимости по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с объектом оценки.

В результате для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода из всего массива рыночной информации были отобраны 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с объектом оценки. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов было необходимо для минимизации погрешностей расчетов и повышения точности и достоверности расчетных процедур.

Описание объектов-аналогов в разрезе элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Местоположение объектов-аналогов на карте и описание объектов-аналогов в разрезе элементов сравнения (ценообразующих факторов) приведено ниже.

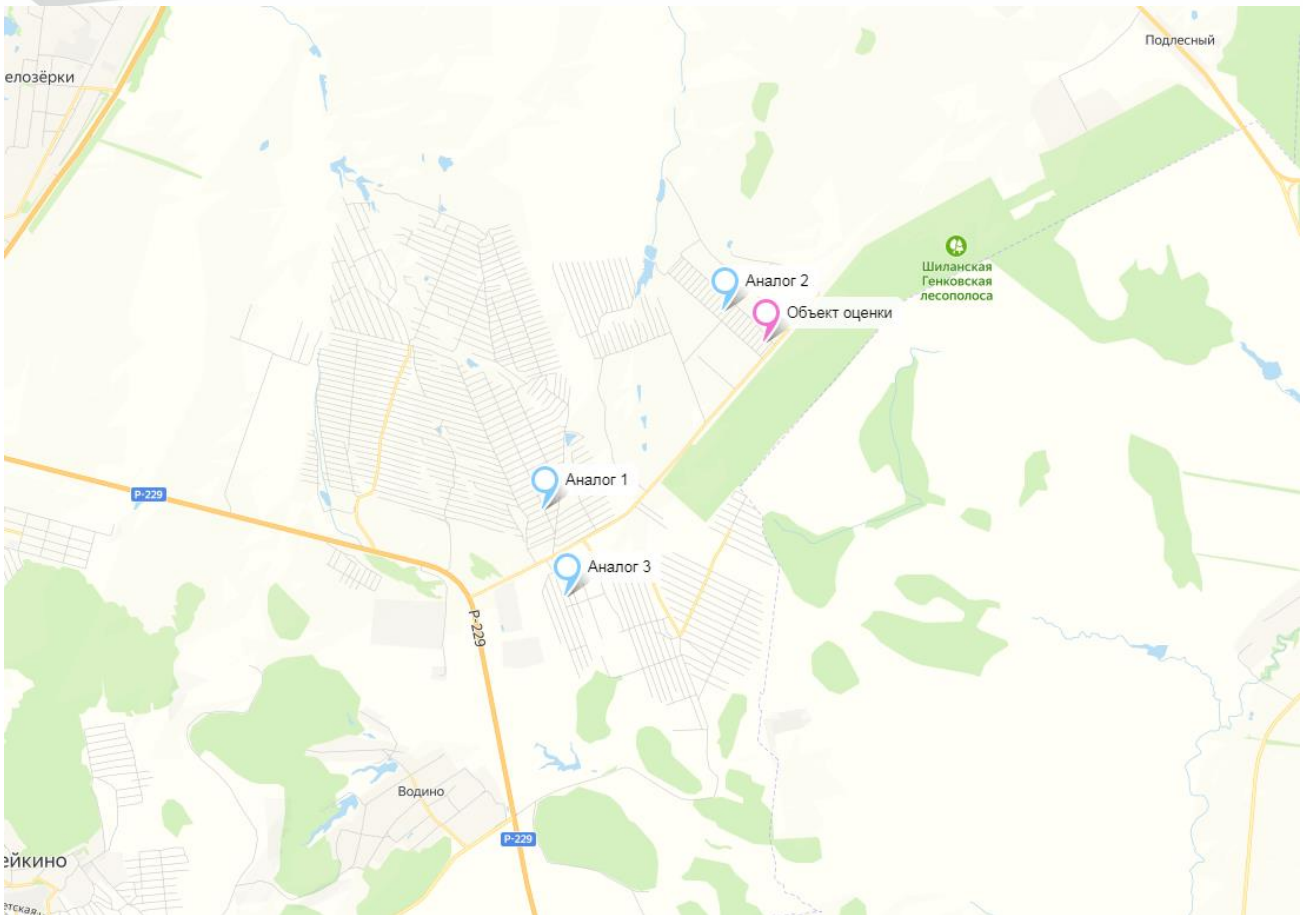


Рисунок 9.1 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов по продаже земельных участков коммерческого назначения на карте Самарской области

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>, исследование оценщика

Таблица 9.2

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на земельный участок</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
	<i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Вид оплаты</i>	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	<i>Условия кредитования</i>	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
Условия продажи	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	нет	нет	нет	нет
	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	нет	нет	нет	нет
Условия рынка	<i>Дата получения информации</i>	Июль 2022 г.	Июль 2022 г.	Июль 2022 г.	Июль 2022 г.
	<i>Скидка к цене предложения</i>	нет	да	да	да
Вид использования и (или) зонирования	<i>Категория земель объекта</i>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	<i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства
Местоположение объекта	<i>Адрес объекта</i>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", участок № 285	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Прогресс", 5-я ул., 10	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", 11 линия	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Водинское Экран"
	<i>Местоположение</i>	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский
Физические характеристики	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	1 000,00	600	1 000	1 500
	<i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>	есть частично	Есть частично	Есть частично	Есть частично
	<i>Наличие дачного дома</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики объекта	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	Для строительства дачного дома	Для строительства дачного дома	Для строительства дачного дома	Для строительства дачного дома
Стоимостные характеристики	<i>Цена предложения (сделки) объекта, руб.</i>		400 000	670 000	800 000
	<i>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</i>		667	670	533
Источники	<i>Источник информации</i>	Заказчик	https://www.avito.ru/novosemeykino/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20m_na_uchastke_6s_ot_2383659942	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/doma_dachi_kottedzhi/dacha_52m_na_uchastke_10sot_2460203020	https://www.avito.ru/novosemeykino/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25m_na_uchastke_15sot_2388378234

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	<i>Контактная информация</i>	Заказчик	т. 8-932-204-00-37	т. 8-958-733-32-83	т. 8-905-302-17-88
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимостные характеристики	<i>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</i>		667	670	533
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на земельный участок</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
	<i>Величина корректировки (относительная) на вид права на земельный участок, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.		
	<i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная) на наличие ограничений (обременений) объекта, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).		
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		667	670	533
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Вид оплаты</i>	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная) на вид оплаты, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.		
	<i>Условия кредитования</i>	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная) на условия кредитования, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.		
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		667	670	533
Корректировка на условия продажи	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная) на нетипичные для рынка условия, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.		
	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная) на сделку между аффилированными лицами, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.		
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		667	670	533
Корректировка на условия рынка	<i>Дата получения информации</i>	Июль 2022 г.	Июль 2022 г.	Июль 2022 г.	Июль 2022 г.
	<i>Величина корректировки (относительная) на изменение цен, %</i>		0%	0%	0%

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.		
	<i>Величина корректировки (относительная) на скидку к цене предложения, %</i>		-8,00%	-8,00%	-8,00%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektyrovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij		
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		614	616	490
Корректировка на вид использования и (или) зонирование	<i>Категория земель объекта</i>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	<i>Величина корректировки (относительная) на категорию земель объекта, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.		
	<i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства
	<i>Величина корректировки (относительная) на разрешенное использование / назначение объекта, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.		
<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		614	616	490	
Корректировка на местоположение объекта	<i>Местоположение</i>	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский	Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский
	<i>Величина корректировки (относительная), на статус населенного пункта, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны в сопоставимых населенных пунктах. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.		
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		614	616	490
Корректировка на физические характеристики объекта	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	1 000	600	1 000	1 500
	<i>Величина корректировки (относительная) на площадь объекта, %</i>		-13,8%	0,0%	12,5%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektyrovki-stoimosti-zemli		
	<i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>	есть частично	Есть частично	Есть частично	Есть частично
	<i>Величина корректировки (относительная) на наличие у объекта инженерных коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Сборник рыночных корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, часть 2, 2016 г., табл. 4.2.2.5		
	<i>Наличие дачного дома</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Величина корректировки (относительная) на наличие у объекта инженерных коммуникаций, %</i>		0%	0%	0%	

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка не вносилась		
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		529	616	551
Корректировка на экономические характеристики объекта	<i>Величина корректировки (относительная) на фактическое (текущее) использование объекта, %</i>		0%	0%	0%
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		529	616	551
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м</i>		0	0	0
	<i>Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв. м</i>		529	616	551
Количество корректировок			2	1	2
Весовой коэффициент			0,3	0,4	0,3
<i>Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м</i>		<i>570</i>			
<i>Рыночная стоимость объекта, руб.</i>		<i>570 000</i>			

Источник информации: анализ рынка, расчеты оценщика

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

570 000 (Пятьсот семьдесят тысяч рублей).

9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ (ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ) И ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов выполняется в случае применения нескольких подходов к оценке (п.25 ФСО-1). В настоящем отчете применялся только один подход к оценке (сравнительный подход), поэтому согласование результатов не проводилось.

Далее по тексту Отчета Оценщик отождествляет понятия итоговая стоимость объекта оценки (п. 6 ФСО-1), итоговая величина стоимости объекта оценки (п.4 ФСО-2, п. 6 ФСО-1) и итоговый результат оценки недвижимости (п. 28, 29 ФСО-7).

Таблица 9.3

Наименование объекта оценки:	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рублей
	Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом	
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 63:26:1908014:5636, площадью 1 000,00 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ «Белозерки», участок №285	570 000	не применялся	не применялся	570 000

Источник информации: расчеты оценщика

9.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Требования об ограничениях и пределах применения (использования) полученного результата оценки указано заказчиком в задании на оценку.

9.6 СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая результаты анализа рынка объектов оценки, приведенные в рамках настоящего Отчета об оценке, Оценщик пришел к выводу, что границы интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляют +/- 15%³.

³ Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости
<https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-itogovoj-stoimosti/>

10 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ БАЗА

10.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 № 135-ФЗ).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме(ст. 3 № 135-ФЗ).

Инвестиционная стоимость объекта оценки – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 7 ФСО № 2).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 8 ФСО № 2).

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки ФСО № 3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ст. 5 № 135-ФЗ, п. 3 ФСО № 1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (п. 5 ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО № 1).

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (п. 3 ФСО № 2).

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО № 2).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 1).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты на создание точной копии объекта оценки (п. 19, п. 20 ФСО № 1).

Затраты на замещение объекта оценки – затраты на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п. 19, п. 20 ФСО № 1).

Срок экспозиции объекта – период времени с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта о даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать **объекты недвижимости** – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО № 7).

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

Улучшения земельного участка - объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, объектов инженерной инфраструктуры, объекты незавершенного строительства, помещения или части объектов недвижимости), расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости (часть 5 ст. 7. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Учитывая то, что действующее законодательство не содержит юридического определения понятия "часть объекта недвижимости", в рамках настоящего Отчета об оценке под частью объекта оценки понимается:

- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором не содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.
- застроенная (занятая объектом капитального строительства) территория земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- обремененная охранными зонами инженерных коммуникаций, действующими сервитутами и иными обременениями, установленными в соответствии с нормами законодательства, территория (площадь) земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;

- отдельный земельный участок в составе многоконтурного участка или единого землепользования, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.

Фактическое использование - использование объекта недвижимости, которое определено в ходе осмотра объекта с учетом разрешенного использования / назначения, правил застройки и землепользования, объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, является аналогом термина «**текущее использование**».

10.2 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Федеральный Закон от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций, членами которых являются оценщики (указаны в разделе 2 настоящего отчета об оценке)

10.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ БАЗА

1. Статриэлт <https://statielt.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

Копии документов исполнителя

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-549-134083/21**

«27» декабря 2021 г.

г. Самара

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "Территориальное агентство оценки"
443080, Самарская область, г. Самара, ул. Революционная, 70, Литер 1, левое крыло,
3 этаж
ИНН 6316041526
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Самарской области
443080 г.Самара, пр-кт Карла Маркса, д.201, корп.Б
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **550 001 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов одна тысяча) рублей**, в том числе:
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей**;
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000,00 (Один миллион) рублей**.
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере **105 500,00 (Сто пять тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» января 2022 г.
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» января 2022 г.
- 8. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. 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.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству

Страхователь



Страховщик



ИНГОСТРАХ

Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

10.4. 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.

11. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

11.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

11.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. 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.

12.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

12.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

13.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

14.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

Страхователь



Страховщик



ИНГОССТРАХ

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

15.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

15.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – info@taosamara.ru, со стороны Страховщика – Anna.Filipova@ingos.ru, согp@samara.ingos.ru;

15.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – (846) 270-72-50, 276-68-61, 207-06-46, со стороны Страховщика – 88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ТАО"**

От Страхователя:
Суриков А.С.
Директор
На основании Устава



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
Филиппова А.С.
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Доверенность № 64/21 от 18.10.2021г.



Страхователь

Страховщик

Копии документов Р.А. Лукьянов


Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г. № 0200

**Лукьянов
Роман Александрович**

паспорт 29 03 646789, выдан ОВД Брятинского района Калужской области.
Дата выдачи 06.02.2003 г. Код подразделения 402-006

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0200.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент  А.В. Каминский

000200

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

ООО «ТАО» - Отчет № 25/07-22/2. Подпись: [подпись] № 25/07-22/2 от 21.01.2011 г. Тел: (484) 746-07-03 / Москва, 2011 г. www.taoo.ru



САО «ВСК», ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
 тел.: +7 (495) 727-4444, info@vsk.ru, ИНН 7710026574

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21270В4001531

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Лукьянов Роман Александрович	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	8 000 руб. 00 коп. (Восемь тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,02667%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» августа 2021 г. (включительно).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» августа 2021 г. по «06» августа 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Самарский филиал:
г. Самара, ул. Московское шоссе, 4 А, стр. 2 БЦ «Скала-холл» 14 этаж.

От имени Страховщика:

 /В.В. Садомский/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Самара

Дата выдачи «07» августа 2021 г.

www.vsk.ru
 Лицензия Банка России от 11.09.2015: СМ №0621, СМ №0621

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.09.2021

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (выписка из)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 20.08.2021 № КУВИ-002/2021-109015003

На основании запроса от 2021-08-17 г., поступившего на рассмотрение 2021-08-20 г., сообщаем, что правообладателем

Семшов Григорий Петрович; дата рождения: 16.11.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 3606 № 598967 от 12.01.2007 выдан: УВД Советского района г. Самары, в период с 01.01.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:26:1908014:5636
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	для коллективного садоводства
	площадь объекта:	1000.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Краснопольский район, городское поселение Повосемейкино, массив Водниковский, СНТ "Белозерки", участок № 285.
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.10.2016
	номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/464/2016-371/4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1. вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	63:26:1908014:5636-63/096/2021-2
	1.3.2. вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	63:26:1908014:5636-63/001/2020-1
2.2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:31:1303001:178
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	для ведения личного подсобного хозяйства
	площадь объекта:	1401.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, р-н Сергиевский, с Мордовская Сельгтьба, ул Советская, дом 14.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
	дата государственной регистрации:	19.08.2008
	номер государственной регистрации:	63-63-31/021/2008-002
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан

1

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.09.2020 № 99/2020/351089778	
Кадастровый номер:	63:26:1908014:5636
Номер кадастрового квартала:	63:26:1908014
Дата присвоения кадастрового номера:	23.11.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, городское поселение Новосемейкино, массив Водинский, СНТ "Белозерки", участок № 285
Площадь:	1000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	333240
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 1

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.09.2020 № 99/2020/351089778	
Кадастровый номер:	63:26:1908014:5636
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для коллективного садоводства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

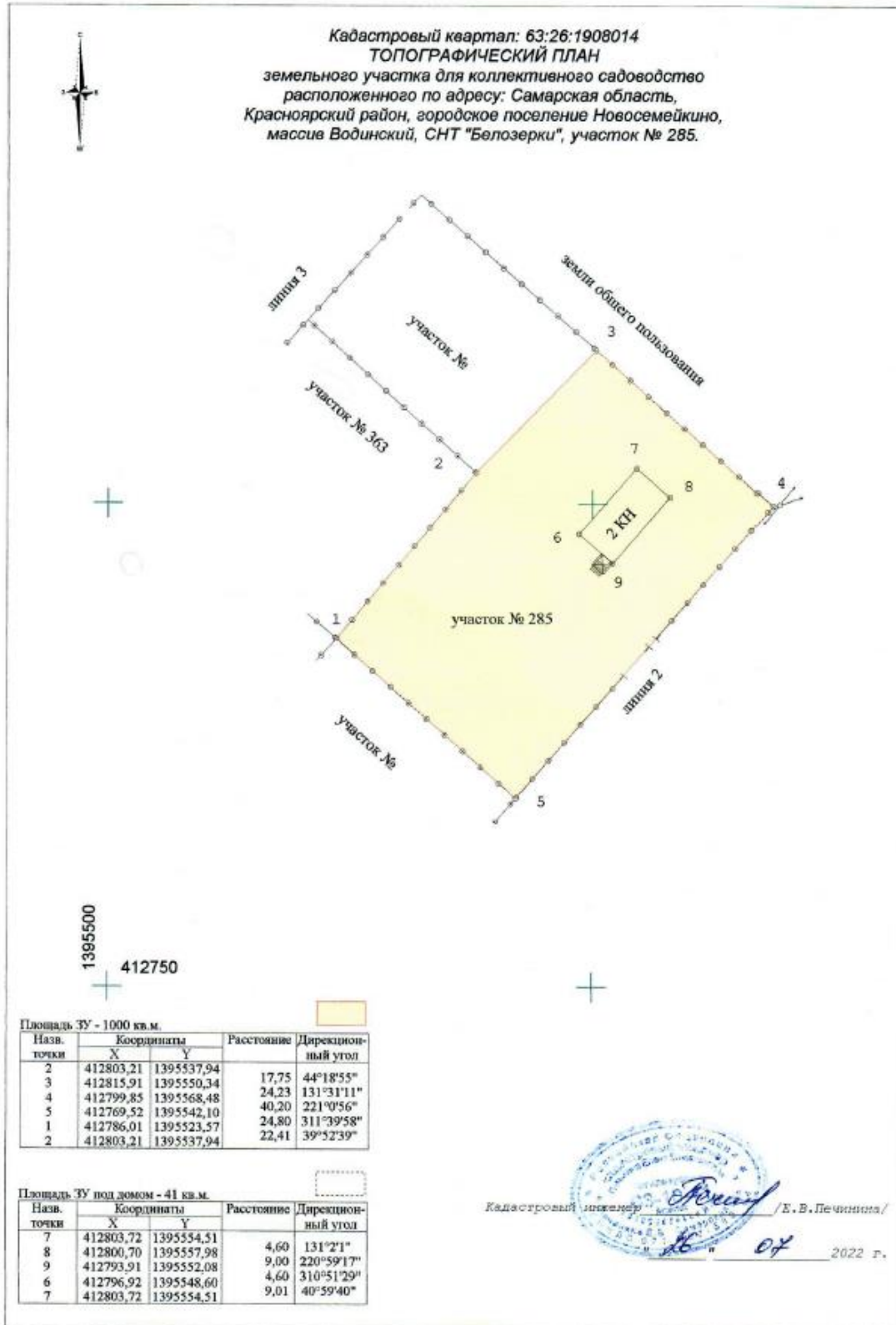
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
29.09.2020 № 99/2020/351089778	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:26:1908014:5636
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Семенов Григорий Петрович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 63-63/026-63/026/464/2016-371/4 от 12.10.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение любых регистрационных действий
дата государственной регистрации:	01.09.2020
номер государственной регистрации:	63:26:1908014:5636-63/001/2020-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Определение от 18.08.2020 №гр.д. 2-3962/2020, выдавший орган: Бутырский районный суд г. Москва
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	

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

Раздел 1

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
29.09.2020 № 99/2020/351089778	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:26:1908014:5636
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	Ф И С Е Г Р Н
	инициала, фамилия

М П

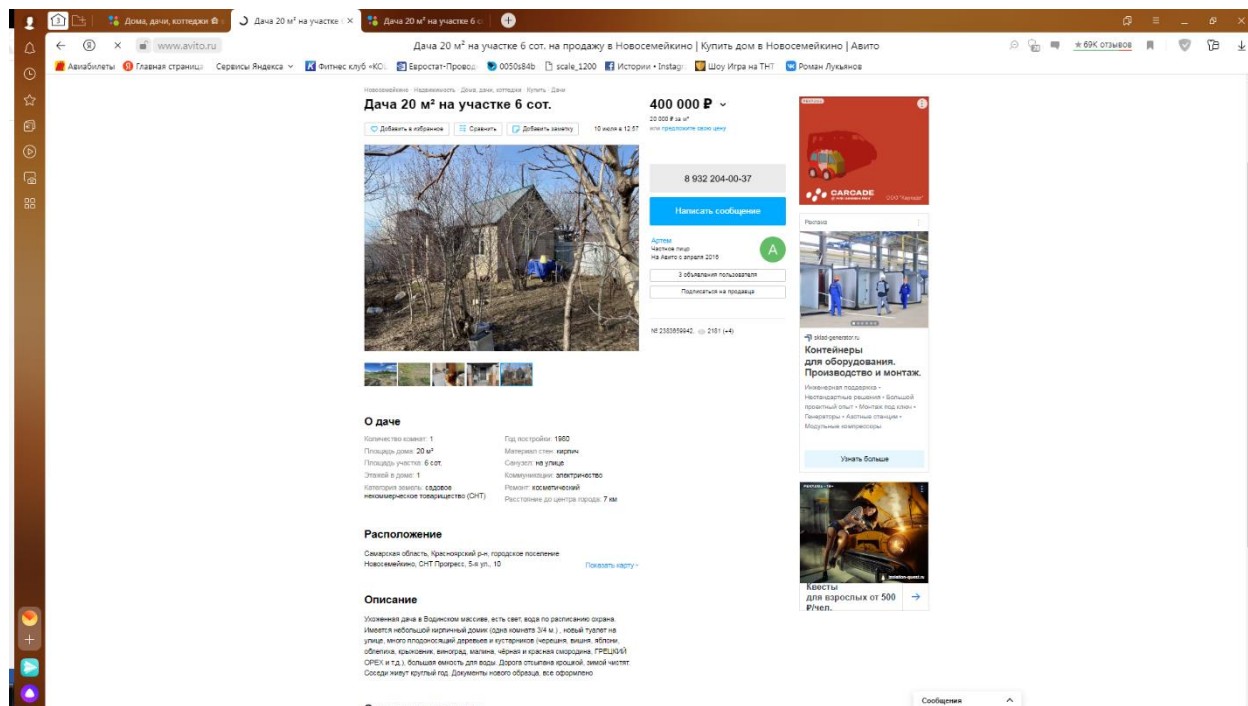


ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ ДЕЛАТЬ ВЫВОДЫ ОБ ИСТОЧНИКЕ ПОЛУЧЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАТЕ ЕЕ ПОДГОТОВКИ

10.4П.3.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

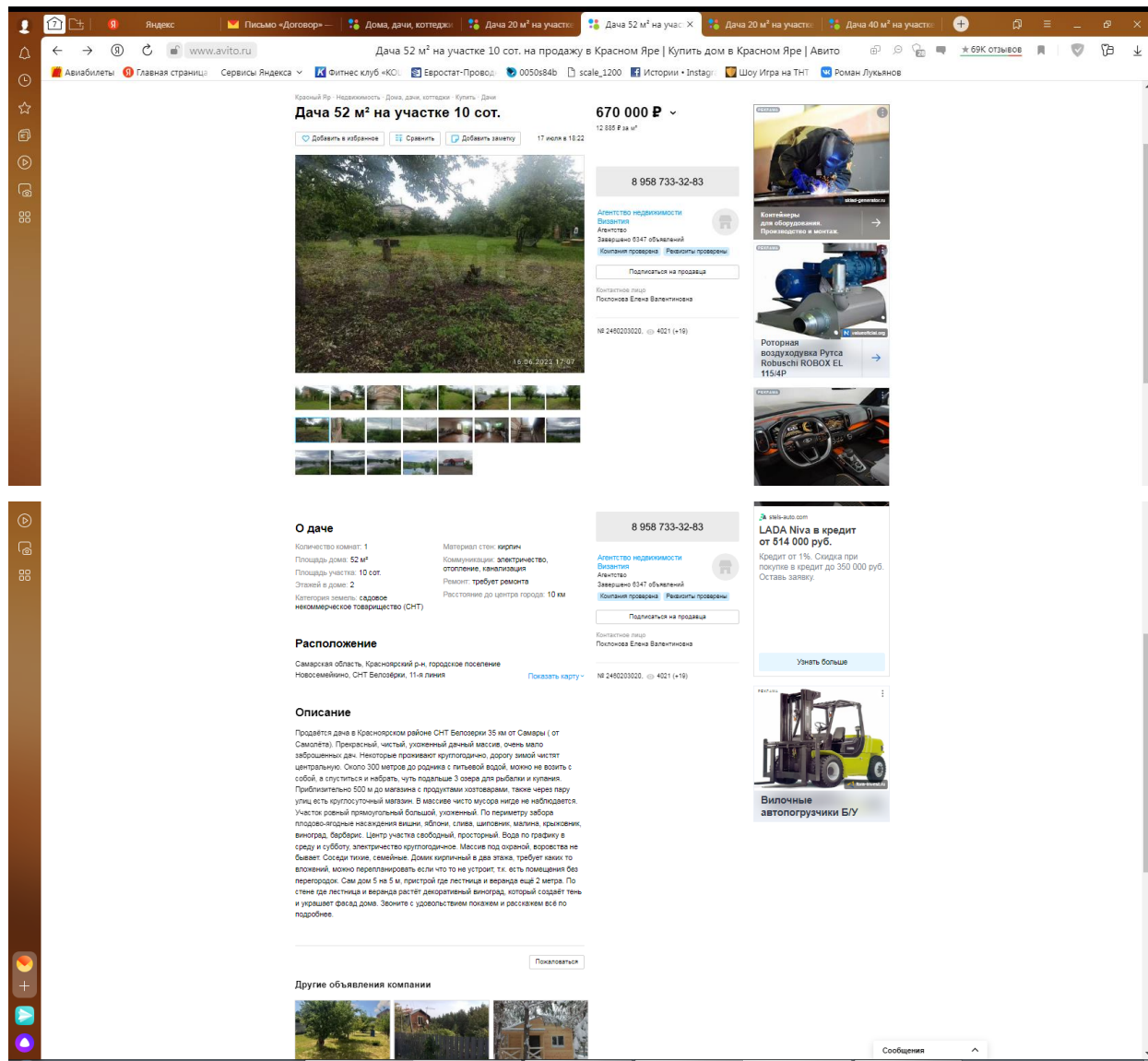
Объекты-аналоги по продаже земельных участков

Объект-аналог 1



https://www.avito.ru/novosemeykino/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20m_na_uchastke_6sot._2383659942

Объект-аналог 2



<https://www.avito.ru/samarskaya-oblast-krasnyy-yar/doma-dachi-kottedzhi/dacha-52m-na-uchastke-10sot.2460203020>

Объект-аналог 3

Дача 25 м² на участке 15 сот. на продажу в Новосемейкино | Купить дом в Новосемейкино | Авито

800 000 Р

8 905 302-17-88

О даче

Количество комнат: 1	Состояние на улице: Состояние: адекватное
Площадь дачи: 25 м²	Коммуникации: электричество
Площадь участка: 15 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 1	Интернет и ТВ: проводной
Владельцы: семейная пара	Транспортная доступность: общественный транспорт
Юридическое товарищество (СНТ): некоммерческое товарищество (СНТ)	Инфраструктура: магазины
Материал стен: кирпич	Расположение: до центра города: 7 км
Торрель или бассейн: есть	

Расположение

Самарская область, Красноармейский район, городское поселение Новосемейкино, СНТ Водниково-Экран

Описание

Продается дача для большой семьи! 15 соток в СНТ Водниково-Экран. Есть место чтобы поставить баню, бассейн и еще один дом. Земель и дом (земель площадь 15 сот, площадь 10 сот) есть второй участок он не оборудован, требуется ремонт под еще одну комнату) оформлены в собственность, долгов нет. Есть свет (установлен счетчик), вода по трудам и в колодезь. Коллективная тепловая точка, центральная для воды, туалет, душ, колодезь. По всей даче установлена коллективная система. Составлен складной инвентарь (мотоблок, теплица, лестница) 2 теплицы (белая и голубая). Инвентарь: садоводские инструменты, абразив (емкостные сорта) (слюда, шпательки (черная и белая), болгарки, каменные диски (не только привозит несколько сортов) все плодородит. Кубовая машина, садоводские инструменты, черенки, лейки, распылители (распылитель и распылитель), вентилятор (красный, зеленый) инвентарь, барбарис, мангольд Много красивых цветов. К сожалению, по состоянию здоровья вынуждены выставить дачу на продажу. На все интересующие вопросы, отвечу по телефону.

Пожоже объявления

https://www.avito.ru/novosemeykino/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25m_na_uchastke_15sot._2388378234

10.5П.3.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2022 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сведения размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения.
 - верхней граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Рязань, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2022 года

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2022 года

К - коэффициент торжования - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта торжования рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов «СтарРиелт» на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торжования	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,648	-0,17	K s = (So/Sa) - 0,17
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	K s = (So/Sa) - 0,20
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	K s = (So/Sa) - 0,23
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	K s = (So/Sa) - 0,29
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торжования	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	K s = (So/Sa) - 0,31
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	K s = (So/Sa) - 0,32

So - общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
 Sa - общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком '^'

Корректировка на площадь = $\left(\frac{1000}{600}\right)^{-0.29} = 0.862$

← Назад Вперед →

[Общая информация](#) - [Контакты](#) - [Правовая информация](#) - [Авторизация / полный доступ](#) - [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 - 2022 Ассоциация «СтарРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации Back to Top

статриетт — Яндекс: нав: на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2022 года

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2022 года

(α - коэффициент) «Торможения» - степень завышения риска рыночной стоимости по мере увеличения общей площади оцениваемого участка.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов Статриетт на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,648	-0,17	K _s = (So/Sa) ^{-0,17}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	K _s = (So/Sa) ^{-0,20}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	K _s = (So/Sa) ^{-0,23}
поселения до 50 тыс. человек	0,532	-0,29	K _s = (So/Sa) ^{-0,29}
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности/ транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	K _s = (So/Sa) ^{-0,31}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	K _s = (So/Sa) ^{-0,32}

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
 Sa – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени - со знаком "^".

Корректировка на площадь = $\left(\frac{1000}{1500}\right)^{-0,29} = 1.125$

[← Назад](#)
[Вперед →](#)

[Общая информация](#) - [Контакты](#) - [Правовая информация](#) - [Авторизация / полный доступ](#) - [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2022 Ассоциация «Статриетт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
 [Back to Top](#)