

Отчет утверждаю,
Генеральный директор
ООО «Аксерли»

Уманская А.В. _____
М.П.

ОТЧЁТ № 300/04-02

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57

Дата оценки:

24.11.2023 г.

Дата составления отчёта:

24.11.2023 г.

Заказчик:

Администрация городского округа Тольятти

Исполнитель:

ООО «АКСЕРЛИ»

Руководителю департамента
градостроительной деятельности администрации
городского округа Тольятти
Квасову И. Н.

Уважаемый Игорь Николаевич!

На основании договора на оказание услуг по определению рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельные участки, ООО «Аксерли» проведена оценка ежегодного арендного платежа объекта оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, составляет:

149 900

(Сто сорок девять тысяч девятьсот) рублей

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Аксерли»

Уманская А.В.

Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	5
3. Основные этапы процесса оценки	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
8. Анализ рынка	13
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	17
10. Расчет стоимости объекта оценки.....	21
11. Согласование результатов оценки объекта оценки	35
12. Общее заключение о результатах оценки	35
13. Приложения	36

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельные участки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57
Площадь, кв.м.	999
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты придорожного сервиса (4.9.1)
Кадастровый номер	63:09:0301140:4497
Адрес (местонахождение)	Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57

Согласно документам предоставленным заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57	Не применялся	149 900	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, составляет:

149 900

(Сто сорок девять тысяч девятьсот) рублей

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Адрес	Объект недвижимости, (земельный участок) площадь, кв м
	Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57	999
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования	
Права на объект оценки	Собственность	
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик	
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды	
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II	
Предпосылки стоимости	Рыночные (см. табл. 2.1)*	
Дата оценки	24.11.2023 г.	
Дата составления отчета	24.11.2023 г.	
Период (срок) проведения работ по оценке	24.11.2023г.- 24.11.2023г.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Указано в Разделе 5 настоящего Отчета	
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются	
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого Государственного реестра от 18.10.2023г.	
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются	
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Не наложены	
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется	

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. (п. 1, 2 ФСО II)

Определение предпосылок стоимости объекта оценки представлено в разделе 2.1.

2.1 Определение предпосылок стоимости

Наименование предпосылок	Основание
--------------------------	-----------

1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
3. Дата оценки	24.11.2023г.
4. Предполагаемое использование объекта	текущее использование
5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях

3. Основные этапы процесса оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке	Проведено

**Согласно п. 1 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»*

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический и иные виды аудита (в соотв. п. 2 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Администрация городского округа Тольятти
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1036301078054
Дата присвоения ОГРН	31.12.1996 г.
Местонахождение	445011, г. Тольятти, пл. Свободы, 4
Реквизиты	ИНН 6320001741 КПП 632401001 БИК 013601205

Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Кравцова Елена Андреевна
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. +7(3452) 57 48 70, адрес электронной почты: axerly@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1125, дата вступления 26.01.2022 года, адрес СРОО СВОД: 620100, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Краснодарского филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», регистрационный номер 224-КР, дата выдачи 28.04.2021 г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032914-1 от 18.02.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031393-2 от 29.10.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована Акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») Полис № 1523 PL 0015 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 22 марта 2023 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок действия договора страхования с 1 апреля 2023г. по 31 марта 2024г.
Стаж работы в оценочной	С 01.03.2019 г.

деятельности	
Степень вовлеченности	100%

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027200802331
Дата присвоения ОГРН	03.10.2002 года
Место нахождения (фактический адрес)	г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, оф. 3, тел. 8 (3452) 574-870
Сведения о страховании ответственности	Оценочная деятельность застрахована Акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») Полис № 1523 PL 0012 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 22 марта 2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 1 апреля 2023 г. по 31 марта 2024 г.

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

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»**, зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200802331 от 03.10.2002 года,

Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, офис 3;

в лице Генерального директора Уманской Арины Викторовны,

подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции действующей н

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для

определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

- После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

- 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.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гл. II ст.12).

- В ходе переговоров с заказчиком, было назначено оценщику, что рыночная стоимость объекта оценки определяется, как конкретное число. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам.

- При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об

оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

- В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

- Технические характеристики Объекта оценки определены на основании предоставленной Заказчиком информации.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями на дату проведения оценки).

2. Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

3. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

4. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД»

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРОО «СВОД», он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты СРОО «СВОД».

7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки: предоставлены в приложениях данного отчета

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

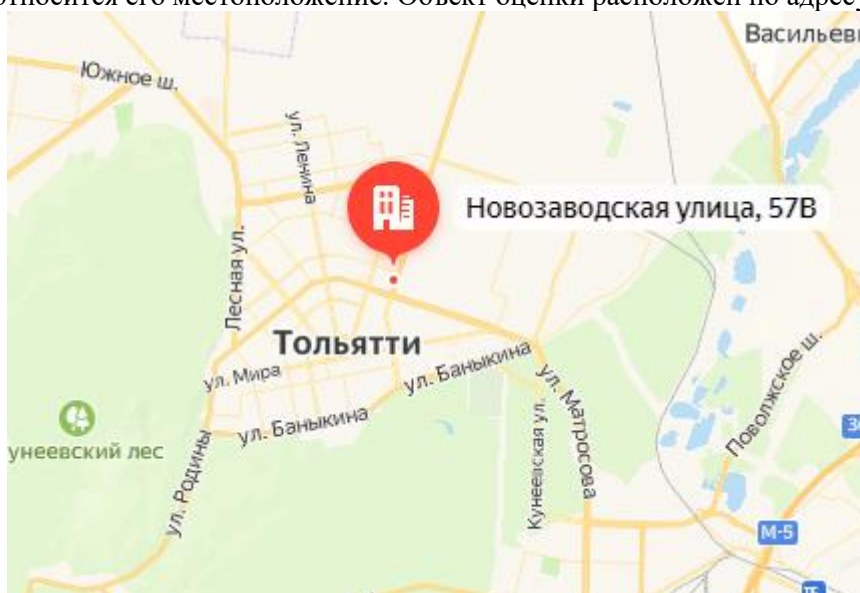
На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

7.1 Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Правообладатель	Администрация городского округа Тольятти
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения)	Сведения не предоставлены
Балансовая стоимость	Сведения о балансовой стоимости заказчиком не предоставлены. Отсутствие балансовой стоимости на итоговую стоимость объекта оценки не влияет
Физические свойства объекта недвижимости	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57
Площадь, кв.м.	999
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты придорожного сервиса (4.9.1)
Кадастровый номер	63:09:0301140:4497
Адрес (местонахождение)	Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57
Наличие свободного подъезда	Отсутствует
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Наличие улучшений	Отсутствуют
Износ	Понятие «износ» не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Понятие «устаревание» не применимо к данному объекту
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Используется по назначению (объекты придорожного сервиса (4.9.1))

Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, относится его местоположение. Объект оценки расположен по адресу:.



Местоположение объекта оценки на карте г. Тольятти

Источники информации:

1. <https://yandex.ru/maps/>

Классификация объекта оценки

Объект оценки представляет собой Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного

сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57. Классификация объекта оценки представлена в нижеследующем разделе.

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

Размер земельного участка:

- мелкие участки до 0,5 га;
- средние участки 0,5 - 5 га;
- большие участки 5 - 20 га;
- крупные участки свыше 20 га.

Площадь объекта оценки, согласно классификации, объект оценки по размерам относятся к мелким участкам.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, цели на и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

2. Земли населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

Эта категория земель обеспечивает 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Согласно приведенной классификации объект оценки относится к категории – Земли населенных пунктов.

По территориальной зоне расположения:

- 1) Жилая
- 2) Общественно-деловая;
- 3) Производственная;

- 4) Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) Рекреационная;
- 6) Сельскохозяйственного использования;
- 7) Специального назначения;
- 8) Зона военных объектов;
- 9) Иные территориальные зоны;

Согласно данной классификации земельный участок, подлежащий оценке, относится к производственной зоне

7.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

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

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Сельскохозяйственное назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	+	+	+	+
Рекреационное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению (объекты придорожного сервиса (4.9.1)).

8. Анализ рынка

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106121,6 ¹⁾	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ²⁾	104,3

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь- октябрь- 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
реальная		100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>

8.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (далее - СамараСтат) индекс промышленного производства, который характеризует динамику объемов промышленного производства в натуральном выражении, за январь-декабрь 2022 года составил 74,5% к уровню января - декабря 2021 года, в том числе в обрабатывающем секторе – 73,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 95,0%; в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 64,1%.

Объем отгруженной промышленной продукции собственного производства уменьшился за 12 месяцев 2022 года на 24,4% к 2021 году и составил 508,4 млрд. руб., в том числе в обрабатывающем секторе сократился на 25,0% до 473,2 млрд. руб., в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха увеличился на 0,2% и составил 24,1 млрд. руб.; в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений уменьшился на 35,2% и составил 11,1 млрд. руб.

В структуре промышленности города доля автомобилестроения существенно снизилась и составила 38,9% (в 2021 году – 51,8%), доля химического производства, соответственно, увеличилась до 39,4% (в 2021 году - 33,5%). Удельный вес других видов деятельности составил 21,6% (в 2021 году – 14,7 %).

Согласно данным СамараСтата по итогам финансово-хозяйственной деятельности организаций, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – организации) за 2022 год сложился положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в сумме 128 046,0 млн. руб., что на 23,7% меньше, чем в 2021 году.

Прибыль прибыльных организаций до налогообложения по РСБУ (далее – прибыль) получили 205 организации на общую сумму 136 910,3 млн. руб., что на 19,5% меньше по сравнению с 2021 годом. Удельный вес прибыльных организаций составил 72,2%.

Наибольший объем прибыли (84,4% от общего объема прибыли) получен в производстве химических веществ и химических продуктов – 115 668,5 млн. руб. (- 18,6% от уровня 2021 года).

Так же снижение прибыли наблюдается в металлургическом производстве на 62,0%, в производстве электрического оборудования на 0,2%, в производстве автотранспортных средств на 69,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром на 16,8%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов на 19,5%, в торговле оптовой и розничной на 17,9%, в транспортировке и хранении на 47,3%.

Рост прибыли отмечен: в производстве пищевых продуктов в 2,2 раза, в производстве текстильных изделий на 3,7%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий на 28,3%, в производстве готовых металлических изделий на 29,6%, в производстве машин и оборудования на 93,0%, в строительстве на 35,9%.

Убыток убыточных организаций до налогообложения (по РСБУ) (далее – убыток) по итогам 2022 года получен в 79 организациях на общую сумму 8 863,7 млн. руб., что в 3,9 раза больше, чем в 2021 году. Удельный вес убыточных организаций составил 27,8%.

Источник информации: <https://tgl.ru/structure/department/itogovye-materialy-o-socialno-ekonomicheskom-razviti-i-gorodskogo-okruga-tolyatti/21272/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное(производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование	Промышленной(производственно-складское) использование
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	объекты придорожного сервиса (4.9.1)
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как вторичный рынок аренды земельных участков промышленного назначения Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит земельный участок, определен как рынок аренды земельных участков объекты придорожного сервиса (4.9.1) в Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Оценщиком было принято решение проанализировать рынок купли-продажи земельных участков промышленного назначения и использовать методы доходного подхода для определения годовой арендной платы объекта оценки с последующим применением корректировки на категорию земель и местоположение.

Выявленные предложения по продаже объектов

Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 кв.м., рублей	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	1000,00	1 500 000,00	1 500,00	Самарская область, Тольятти	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_samarskaya_tolyatti_tehnopark_stroy-ekspo_6903352315/
Объект-аналог 2	8400,00	10 920 000,00	1 300,00	Самарская область, Тольятти	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_8400_kv_m_ploschadyu_84_sotok_samarskaya_tolyatti_tehnopark_stroy-ekspo_6899192401/
Объект-аналог 3	13539,00	15 000 000,00	1 107,91	г. Тольятти Комсомольский, ул. Громовой 35	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_13600_kv_m_ploschadyu_136_sotok_samarskaya_tolyatti_ul_gromovoy_35_6895799420/
Объект-аналог 4	22195,00	10 000 000,00	450,55	Самарская область, Тольятти	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_22000_kv_m_ploschadyu_220_sotok_samarskaya_tolyatti_vokzalnaya_ul_96g_6904792744/
Объект-аналог 5	3267,00	3 600 000,00	1 101,93	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/288643929/

Вывод: Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене от 450,55 до 1500 руб./кв.м.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

1. Условия продажи. Цены сделок с земельными участками зависят от условий продажи. Нетипичные условия продажи могут вызвать как повышение, так и понижение цен сделок. Так, цены на земельные участки, предлагаемые к срочной продаже, несколько ниже цен на земельные участки, продаваемые в типичных условиях. Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, представленных на открытом рынке, является ценообразующим фактором.

2. Время продажи (условия рынка).

3. Уторговывание. Уторговывание – ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы.

4. Пространственно-параметрические характеристики.

5. Местоположение и окружение. При оценке фактора местоположения земельных участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

6. Транспортная/пешеходная доступность. Влияние данного ценообразующего фактора заключается в том, что близкое расположение к автотранспортным магистралям делает земельный участок более доступным, а, следовательно, более привлекательным с точки зрения инвестиций.

Вдоль этих магистралей расположено максимальное количество объектов недвижимости торгово-офисного, социально-культурного назначения, сосредоточены объекты стрит-ритейла. Цены на земельные участки имеют прямую зависимость от близости к магистрали. При этом максимально дорогие объекты расположены вблизи остановок муниципального транспорта. Размещение участков на новых улицах и внутри населённого пункта является менее привлекательным.

Качество дорожного покрытия автомобильной дороги, ведущей от основной автомагистрали к земельному участку, определяет привлекательность земельного участка и относится к ценообразующему фактору транспортной/пешеходной доступности.

7. Наличие инженерных коммуникаций. Цена земельного участка зависит от наличия инженерных коммуникаций, их количественного и качественного состава. Наличие на земельном участке коммуникаций или возможности подключения к ним повышает инвестиционную привлекательность строительства на нем различных объектов.

8. Физические характеристики. Разнообразие рельефно-ландшафтных характеристик. Видовые участки стоят намного дороже.

9. Конфигурация и площадь. Конфигурация. Влияние конфигурации земельного участка на его цену проявляется, как правило, у земельных участков неправильной формы, когда из основного массива земельного участка выделяются части, не пригодные под застройку основными зданиями и сооружениями. Экспертами установлено, что цены на земельные участки, которые невозможно использовать под застройку основными зданиями и сооружениями, приблизительно на 50% ниже цен на участки, пригодные для застройки основными зданиями и сооружениями.

10. Площадь. Удельная цена предложения конкретного земельного участка зависит от его площади.

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

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит земельный участок, определен как рынок аренды земельных участков объекты придорожного сервиса (4.9.1) в Самарской области

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Оценщиком было принято решение проанализировать рынок купли-продажи земельных участков промышленного назначения и использовать методы доходного подхода для определения годовой арендной платы объекта оценки с последующим применением корректировки на категорию земель и местоположение.

Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене от 450,55 до 1500 руб./кв.м.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

9.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

9.2. Описание применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО № I).

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. (п. 1 ФСО № V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО № V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 3 ФСО № V).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО № I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки (п. 5 ФСО № V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений) (п. 6 ФСО № V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п. 12 ФСО № V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО № V).

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (п. 23 ФСО № V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка

не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п. 25 ФСО № V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки (п. 26 ФСО № V).

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Затратный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а так же в связи с тем, что объектом оценки в данном исследовании является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости участке невозможно.

Сравнительный подход.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В ходе анализа рынка оценщиком было установлено, что в открытом доступе не имеется информация о сделках, содержащих актуальную рыночную ценовую информацию по аренде земельных участков.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод сопоставления с аналогичным новым изделием

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ

Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Данный метод заключается на определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

Доходный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик располагает информацией достаточной для использования доходного подхода.

Вывод: Таким образом, в рамках данной оценки, для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки применяется доходный подход.

10. Расчет стоимости объекта оценки

Доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода. Сущность доходного подхода состоит в оценке, текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества.

Доходный подход реализуется в следующих методах:

Метод прямой (обратной) капитализации доходов используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих. Прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

В рамках настоящей оценки применялся метод обратной капитализации, так как в ходе анализа рынка недвижимости была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = C * R$$

где **A** - рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.;

C – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Последовательность определения рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости методом обратной капитализации:

1. расчет рыночной стоимости объекта;
2. определение величины ставки капитализации;
3. расчет стоимости арендной платы объекта недвижимости за месяц/год.

1. Расчет рыночной стоимости объекта

Для расчета рыночной стоимости в рамках настоящей оценки применялся метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке для, так как в ходе анализа рынка земельных участков была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта в рамках метода сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Определение стоимости недвижимости методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке производится в следующей последовательности:

1. Выбор аналогов.
2. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других элементов сравнения, принятых при проведении оценки.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.
5. Анализ достаточности и достоверности информации.
6. Расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве Объекта-аналогов признаются Объект, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектами по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение Объекта

Отбор Объектов-аналогов производится из земель одного сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе Объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от Объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Оценщиком были выбраны 3 наиболее подходящих объекта аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Краткосрочная аренда
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Самарская область, Тольятти	Самарская область, Тольятти	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь, кв.м.	1000,00	8400,00	3267,00
Цена предложения, руб.	1 500 000,00	10 920 000,00	3 600 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	1 500,00	1 300,00	1 101,93
Категория земель	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Разрешенное использование	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Соответствует на дату оценки	Соответствует на дату оценки	Соответствует на дату оценки
Источник информации	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_samarskaya_tolyatti_tehnopark_stroyekspo_6903352315/	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_8400_kv_m_ploschadyu_84_sotok_samarskaya_tolyatti_tehnopark_stroyekspo_6899192401/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/288643929/

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

В качестве элементов сравнения, учитывая, что оцениваемый объект, как и аналоги, является земельными участками, были приняты следующие показатели:

1. Состав передаваемых прав;
2. Условия финансирования сделки;
3. Дата оценки;
4. Условия продажи;
5. Статус населенного пункта;
6. Категория земель;
7. Разрешенное использование;
8. Наличие улучшений;
9. Общая площадь.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - а. квадратный метр;
 - б. сотка (100 кв.м.);
 - в. гектар (10 000 кв.м.).
 - цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
 - цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.
- За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. земельного участка.

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

Описание корректирующих коэффициентов представлены для земельного участка

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Величина корректировки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	под индустриальную застройку			
	Собственность	1,00	1,17	1,33
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

- **Условия финансирования сделки**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичные.

- **Дата оценки/продажи**

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

- **Категория земель**

Категория земель – в РФ – часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Величина корректировки на категорию земель определена на основании Таблицы 12 сборника корректировок Сегмент «Земельные участки»

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
	Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,00
	Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
	Земли пром-ти, спец. назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
	Земли населённых пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

• Вид разрешенного использования

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

• Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

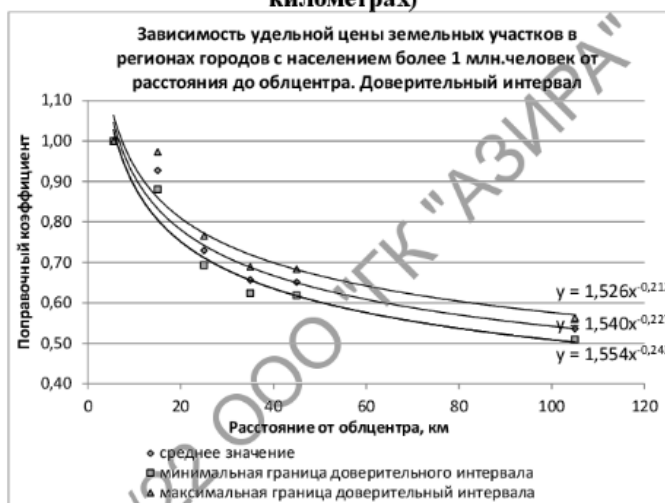
Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

• Характеристика на удаленность от областного центра

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Графики зависимости стоимости земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн. человек, от расстояния до облцентра (в километрах)

Рис. 45¹³

¹³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,540x^{-0,227}$$

где: K_S – индекс корректировки;

x – удаленность от областного центра, км.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = COO / COA$$

где: $КП$ – размер корректировки на удаленность земельного участка;

COO – расчетное значение индекса земельного участка на удаленность от областного центра для объекта оценки;

COA – расчетное значение индекса земельного участка на удаленность от областного центра для объекта-аналога.

• Наличие свободного подъезда

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 125).

Графики зависимостей

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России

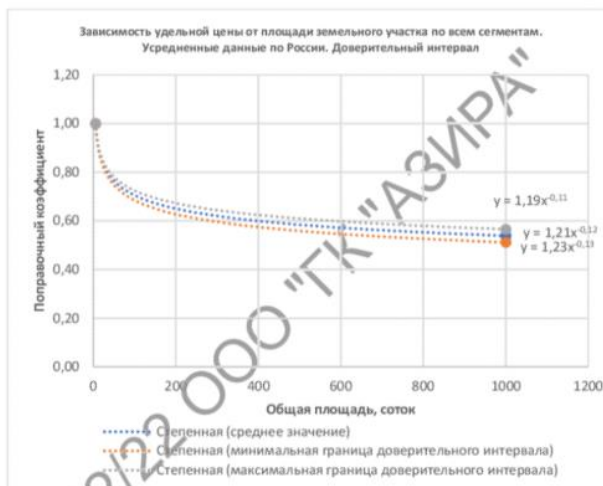


Рис. 15⁹

⁹ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,21x^{-0,12}$$

где: K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = COO / COA$$

где: $КП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

COO – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

COA – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов)

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_i^n - p_0^n| / p_0^n$$

где:

p_i^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Источник информации (<http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3300>).

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - Количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.



Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет выполнен с использованием Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 кв.м., руб.		1 500,00	1 300,00	1 101,93
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Краткосрочная аренда
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,33
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500,00	1 300,00	1 469,24
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия оплаты		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500,00	1 300,00	1 469,24
Дата продажи	24.11.2023	Соответствует на дату оценки	Соответствует на дату оценки	Соответствует на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500,00	1 300,00	1 469,24
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	16,70%	0,833	0,833	0,833
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 249,50	1 082,90	1 223,88
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 249,50	1 082,90	1 223,88
Категория земель	Земли населенных пунктов	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 249,50	1 082,90	1 223,88
Вид разрешенного использования	объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 249,50	1 082,90	1 223,88
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 249,50	1 082,90	1 223,88
Площадь, кв.м.	999	1 000	8 400	3 267
Коэффициент (S)	0,528248	0,528184	0,409140	0,458234
Корректировка на площадь		1,00	1,29	1,15
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 249,65	1 398,15	1 410,88
Итого за 1 кв.м. земельного участка, руб.	1 352,89			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				

Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Промежуточный результат		412,38	461,39	465,59
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	1 339,36			
Стоимость земельного участка, руб.	1 338 000			

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, составляет:

1 338 000

(Один миллион триста тридцать восемь тысяч) рублей

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода

Рыночная стоимость годового права пользования определяется по следующей формуле:

$$A = C * K,$$

где А – рыночная стоимость годового права пользования;

С - рыночная стоимость;

К - коэффициент капитализации.

1. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки определена в пункте 10 и составляет 1 796 000 рублей.

2. Расчет ставки капитализации.

В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_o + i_c + i_l + i_m + n_k$$

где

i_o – безрисковая ставка процента, %;

i_c – премия за риск, %;

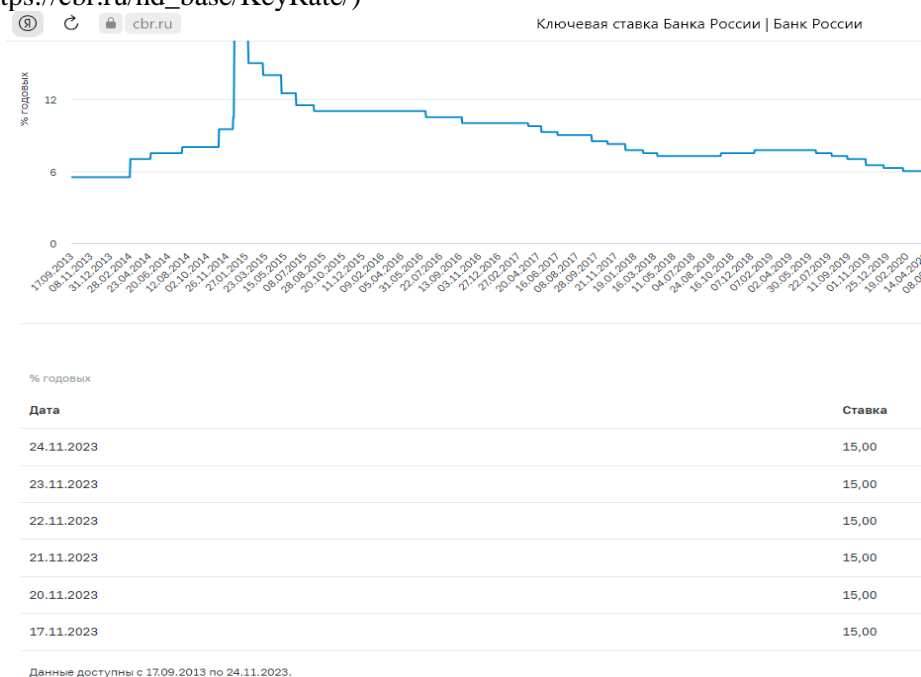
i_l – премия на низкую ликвидность, %;

i_m – премия за менеджмент, %;

n_k – норма возврата на капитал, %.

2.1. В соответствии с устоявшейся практикой оценки недвижимости и бизнеса безрисковая ставка дохода определяется исходя из ставки дохода по долгосрочным правительственным облигациям. Этот выбор обусловлен их высокой надежностью, которая обеспечивается гарантией государства, а также их высокой ликвидностью. В настоящее время в РФ рынок правительственных ценных бумаг достаточно активен.

В качестве безрисковой ставки принята ставка Центрального Банка России на дату оценки, и равна 15%. (https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/)



2.2. Премия за риск

Премия за риск представлена в нижеследующей таблице:

Вид и наименование риска	Диапазон категории риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Действия сопутствующих фирм	динамичный			1							
Ускоренный износ	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Взвешенный итог		0	6	24	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов		11									
Средневзвешенное значение, %		2,73%									

2.3. Премия за низкую ликвидность.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R₆ - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Таким образом премия за низкую ликвидность равна:

$$(15\% * 7/12) = 8,75\%$$

*Срок экспозиции принят равный 5 месяцам на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2022-goda>)

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 года

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

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций) исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	15

Примечания:

2.4. Премия за менеджмент.

В ходе проведенного анализа, было выявлено, что средний процент премии за менеджмент в России составляет 1,00%.

2.5. Норма возврата на капитал.

Поскольку объект оценки является земельным участком, не имеющим срока экономической жизни (является бессрочным), в рамках настоящей оценки оценщиком принято решение не учитывать норму возврата на капитал при расчете ставки капитализации.

2.6. Годовые расходы собственника

В данном отчете, Оценщик считает наиболее корректным применить модель, в которой искомая ставка основывается на «тройственно чистой аренде» – TNL (triple net lease). Основное условие аренды типа TNL – отнесение всех эксплуатационных расходов (в том числе компенсационных платежей плательщика земельного налога) на счет арендатора.

2.7. Ставка капитализации для объекта оценки

*Расчет ставки капитализации
Расчет производился при помощи Microsoft Excel*

Ключевая ставка ЦБ РФ, %	15,00%
Премия за риск	1,00%
Срок экспозиции	7
Премия за менеджмент, %	1,00%
Премия за низкую ликвидность	8,75%
Итого ставка капитализации номинальная, %	25,75%
Годовая инфляция, %	3,51%
Итого ставка капитализации, %	11,20%

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные (то есть, включающие и не включающие инфляционный компонент) безрисковые ставки.

Номинальная ставка процента - это рыночная процентная ставка без учета инфляции, отражающая текущую оценку денежных активов.

Реальная ставка процента - это рыночная процентная ставка с учетом инфляции

При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот, целесообразно использовать формулу американского экономиста Фишера, выведенную им еще в 30-е годы:

$$R_n = R_r + J_{инф} + R_r * J_{инф}$$

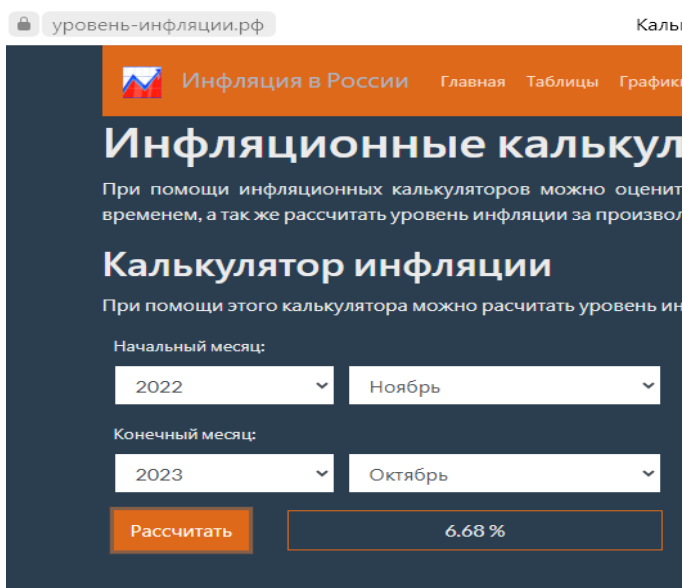
$$R_r = (R_n - J_{инф}) / (1 + J_{инф})$$

где: R_n - номинальная ставка;

R_r - реальная ставка;

$J_{инф}$ - годовые темпы прироста инфляции.

Уровень инфляции за 2023 год составил 6,68%.



Источник информации: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>

Таким образом ставка капитализации составит:

Ставка бескупонной доходности по долгосрочным государственным облигациям, %	8,50%
Премия за риск	2,73%
Срок экспозиции	5
Премия за менеджмент, %	1,00%
Премия за низкую ликвидность	3,54%
Итого ставка доходности	15,77%
Норма возврата (Ринг)	0,00%
Ставка капитализации, %	15,77%
Годовая инфляция, %	6,68%
Итого ставка капитализации, %	11,71%

3. Определение рыночной стоимости годового права пользования объекта оценки.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода

Рыночная стоимость годового права пользования земельным участком определяется по формуле:

$$A = C * K$$

где А – годовое право пользования;

С - рыночная стоимость;

К - коэффициент капитализации.

Таким образом, рыночная стоимость ежегодной арендной платы методом обратной капитализации составляет:

$$1\ 338\ 000 * 11,2\% = 149\ 900$$

Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, составляет:

149 900

(Сто сорок девять тысяч девятьсот) рублей

*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

11. Согласование результатов оценки объекта оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. (п.3 ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
	0	1	0
Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:4497 площадью 999 кв. м и разрешенным использованием объекты придорожного сервиса (4.9.1), местоположение: Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57	Не применялся	149 900	Не применялся

12. Общее заключение о результатах оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, составляет:

149 900

(Сто сорок девять тысяч девятьсот) рублей

*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

"Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил

Оценщик:

_____ Кравцова Е.А.

13. Приложения

Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО № I).

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II).

Задание на оценку в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего отчета.

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 1 ФСО VI)

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки приведенных расчетов на результат оценки (п. 16 ФСО I).

Процесс оценки – это совокупность действий, перечень которых указан в п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)

Рыночная стоимость объектов оценки – это 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, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (п.8 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.11, 12 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (п.7 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки **может** быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

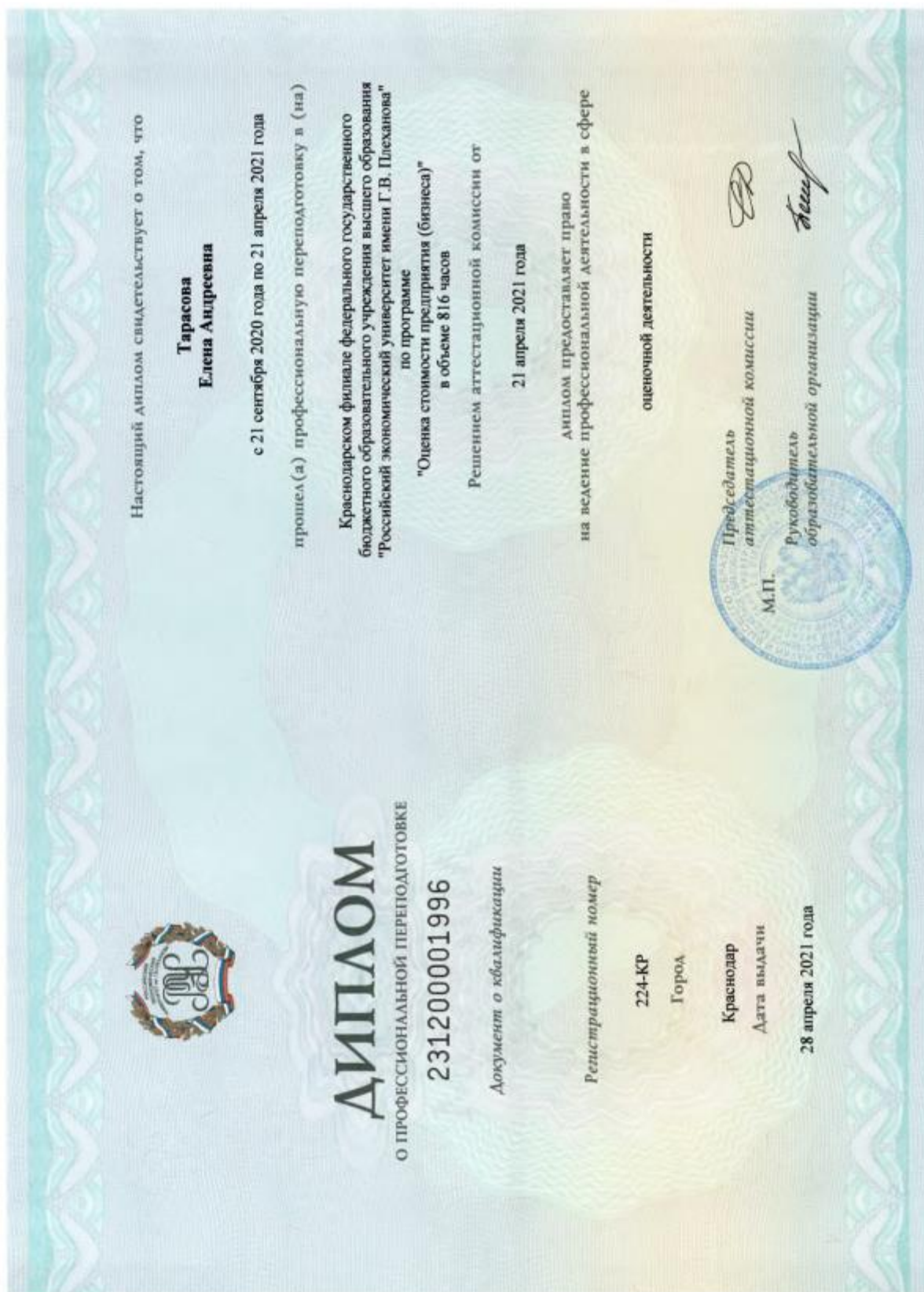
Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V)

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Кравцов
(фамилия)
Андрей Александрович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« 12 » **сентября** 1994 г. (дата рождения) (национальность)
Иссык-Кульская область, г. Каракол
(место рождения)

и **Тарасова**
(фамилия)
Елена Андреевна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« 15 » **апреля** 1995 г. (дата рождения) (национальность)
Челябинская область, г. Касли
(место рождения)

заклучили брак **2 июля 2021 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2021** года **июля** месяца **2** числа
составлена запись акта о заключении брака № **120219720001702615004**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Кравцов**
жене **Кравцова**

Место государственной регистрации **97200017 Комитет записи актов гражданского**
(код и наименование органа, которым производится)
состояния Администрации города Тюмени
государственной регистрации акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **97200017 Комитет записи актов гражданского**
(код и наименование органа, которым выдано свидетельство)
состояния Администрации города Тюмени
о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи « 2 » **июля** 2021 г.

Руководитель
(уполномоченный работник)  **Ю.В. Васильева**

I-ФР № 874132

Гознак, МПФ, Москва, 2019, «В».



Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Кравцовой Елене Андреевне

12.04.2022 г. № 9189-В/2022
На № 5470-3/2022 от 12.04.2022

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Кравцова Елена Андреевна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «26» января 2022 года за регистрационным номером 1125.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
031393-2	29.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	29.10.2024	
032914-1	18.02.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.02.2025	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.
Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» января 2022 г.

№1125

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

КРАВЦОВА ЕЛЕНА АНДРЕЕВНА

Тюменская область г. Тюмень

Паспорт 7121 №616103, выдан УМВД России по Тюменской области 26.07.2021 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 26.01.2022 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031393-2

« 29 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Кравцовой Елене Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » октября 20 21 г. № 224

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » октября 20 24 г.

42-01/000-Москва 2011-4-1316/07



ПОЛИС № 1521 PL 0056
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

«14» декабря 2021 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Маркиной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-118/21 от 24.08.2021г., с одной стороны, и

Кравцова Елена Андреевна (15.04.1995 г.р., паспорт серия 71 21 № 616103, выдан 26.07.2021 года УМВД России по Тюменской области, код подразделения 720-002, адрес регистрации: А. Окр. Ханты-Мансийский Автономный, г. Нефтеюганск, п. СУ-62, д. 19, кв. 15), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "10" декабря 2021 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь вступает СРО.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» декабря 2021 года и действует до 24 часов 00 минут «14» декабря 2022 года. Страхование, обусловленное настоящим договором, распространяется на случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, но не ранее даты включения Страхователя в реестр СРО. Если к установленному договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма (агрегатная)	1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек по одному страховому случаю
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единовременный взнос:	2 700,00 (Две тысячи семьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «30» декабря 2021 года Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filials/ 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения

Страховщик

Страхователь

Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинается течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;
- уведомить об этом лица, подавшие заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

9. Внесение изменений и прекращение договора страхования

В соответствии с Правилами

10. Прочие условия

10.1. В случае неплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от

Страховщик



Страхователь



обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» - «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) - при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового вноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового вноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового вноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: axerly@bkk.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

10.5. Сообщить Страховщику незамедлительно, но в любом случае не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты включения Страхователя в СРО оценщиков способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения (по факсимильной связи, телеграммой, телефонограммой и т.п.) о включении в СРО оценщиков и предоставить копию Свидетельства о включении в СРО оценщиков.

Страховщик



Страхователь



11. **Приложения,
являющиеся
неотъемлемой частью
настоящего Полиса**

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "10" декабря 2021г.
3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.

Страховщик

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, д/ж 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
к/с 3010181014525000220
БИК 044523220

Страхователь

Крацова Елена Андреевна
Адрес места регистрации: А. Окр. Ханты-Мансийский
Автономный, г. Нефтеюганск, п. СУ-62, д. 19, кв. 15
Тел/факс: 8 (922)26-82-328

Реквизиты документа, удостоверяющего личность:
вид документа- 71 21 № 616103, выдан 27.05.2021 года
УМВД России по Тюменской области,
код подразделения 720-002
Дата рождения: 15.04.1995 г.р.
Правила вручены Страхователю



/Ю.А. Маркина /

М.П.

(Handwritten signature)
(подпись)

/Е.А. Крацова /

ПОЛИС № 1523 PL 0012
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень
"22" марта 2023 г.
Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Маринной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-41/23 от 27.02.2023г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Аксерио" (ООО "Аксерио"), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице генерального директора Маргарины Валентины Евгеньевны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на заключение от "20" марта 2023г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности "Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее - Список, Приложение 3 к настоящему Полису).

2. Выгодоприобретатели
Заявками, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

3. Страховые случаи
3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Перечень случаев, не являющихся страховыми, случая освобождения Страховщика от страховой выплаты и отсказа в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.
3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, установленный законодательством Российской Федерации, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

4. Срок действия договора страхования
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» апреля 2023 года и действует до 24 часов 00 минут «31» марта 2024 года.
Если к установленному договором страхования сроку страхования премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.

5. Страховая сумма
- размер - 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
- порядок установления

6. Лимиты ответственности
Не установлены

7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты, Единовременный взнос
5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек.
Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до "31" марта 2023 года.
Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

8. Страховые выплаты
В соответствии с Правилами, именуемых страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru/branch/branches/>
8.1. Документы, предоставляемые заявляемое событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и устанавливающий размер страховой выплаты. В противном случае Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из перечисленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и отсутствии необходимых и достоящих документов (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих информацию, либо о запросе документов у соответствующих органов и организаций, экспертов организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.
8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или некачественном оформлении документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, оформленных документах.

Страховщик обязан:
- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не надвигает тех, до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов, - уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или некачественных документов оформленных документов.
Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или некачественным образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.
8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отсказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:
8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;
8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты - оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.
8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, указанного в п. 3 настоящего Договора, а также о форме и способе осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой был сделан запрос, либо в форме, указанной в заявке (заявке) на оформление выплаты (выплате).
В соответствии с Правилами

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страховой взнос - при уплате страховой премии в рассрочку) по истечении срока действия Договора страхования - при уплате страховой премии (или страховой взнос) по истечении срока действия Договора страхования предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса в рассрочку, если Страхователь не уведомил Страховщика об этом в письменной форме в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты вступления в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса в рассрочку, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 абз.

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя и/или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).
б) Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора.
в) Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного на почтовом штампе, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке вручением.
При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты досрочного прекращения.
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор с истребованием от этого досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Датой расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 абз, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 абз - абз.
10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховой премии (или страховой взнос (первый или последующий) - при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме применяет последствия, указанные в п. 10.1.3 абз, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 абз - абз.
а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя и/или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).
б) Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора.
в) Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (с

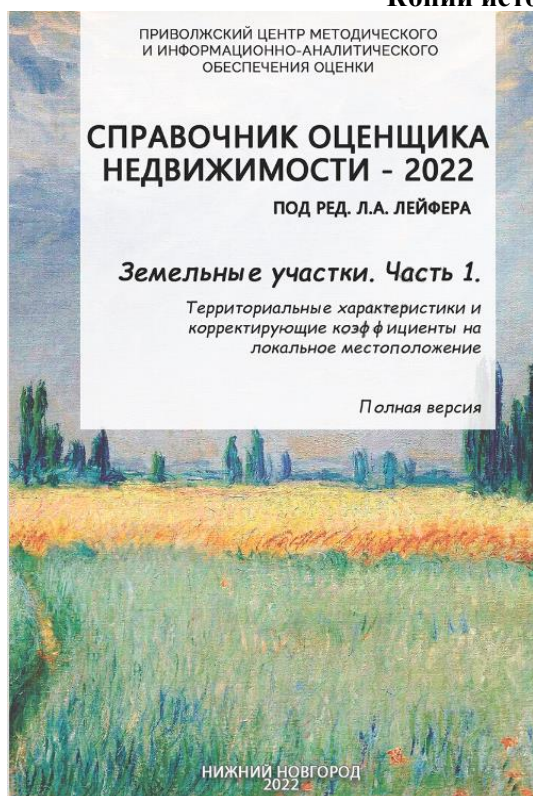
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования

10. Прочие условия

Страхователь: *[Подпись]*

Страховщик: *[Подпись]*

Копии источников информации



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под жилую застройку	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
Районные центры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

101



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	
500-600	0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	
600-700	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	
700-800	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	
800-900	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	
900-1000	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,89	0,94	1,00	

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

115

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

269

Матрица коэффициентов

Таблица 76. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
под коммерческую застройку				
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

216

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

181

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
Прочие категории					
		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения					
		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения					
		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населенных пунктов					
		0,25	0,65	0,75	1,00

Коммерческая земля, 32,67 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь участка
32,67 сот.

Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельхоз.
назначения

3 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 492 000

Цена за сотку 110 193 ₽

Налог УСН

+7 967 723-40-36

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТРИЭЛ-СЕРВИС

Документы проверены

На Цикл

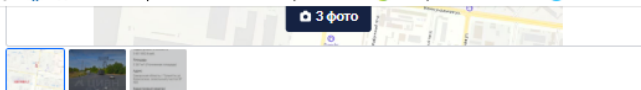
8 лет

Объектов в работе

79

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Доступна онлайн



Площадь участка
32,67 сот.

Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельхоз.
назначения

Земельный участок, общей площадью 32,67 соток, расположен на пересечении двух оживленных улиц Борковская и Вокзальная, коммуникации рядом. В аренде на 5 лет, стоимость аренды всего 148 тыс в год(12,3 тр в месяц), под капитальное строительство складов



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

3 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 492 000

Цена за сотку 110 193 ₽

Налог УСН

+7 967 723-40-36

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТРИЭЛ-СЕРВИС

Документы проверены

На Цикл

8 лет

Объектов в работе

79

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Доступна онлайн

Недвижимость на Move.ru Самарская область г. Тольятти Автозаводский

Продаю землю промышленного назначения, 0.84 га, Тольятти

10 920 000 ₽ цена за га
13 000 000 ₽
руб дол евро

г. Тольятти Автозаводский
полный адрес

Добавить в избранное

18 апреля 69 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 08:09

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Сергей Александрович
Строй-Бюро СТРОЙПРО-ТЛ
+7 (925) 123-XX-XX

Показать телефон

Модульбанк
Поможем зарабатывать больше

Узнать больше

ЦБ РФ

USD	97.4 P	1.32 P
EUR	106.89 P	1.45 P

BITCOIN

BTC	28555.15 P	-584.19 P
-----	------------	-----------



ЦБ РФ
 USD 97.4 P
 EUR 105.89 P
 BITCOIN
 BTC 23555.15 P

Свободного назначения, 163 м²
 2 600 000 P

Узнать больше

Промышленного назначения в продажу

Цена:	10 920 000 P	Площадь участка:	0.84 га
Цена за га:	13 000 000 P	Дата публикации:	15 апреля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 06:09
Тип объявления:	вторичка	ID:	689-919-240-1

Описание

Офицерская/Заставная. Все коммуникации. Газ. Зона ПК-4. Собственность. Удобрный завод с ул. Дзержинского. На схеме промышленная территория. Возможна рассрочка. Лучшая защита Ваших средств от инфляции.
ОЧЕНЬ БОЛЬШОЙ ВЫБОР УЧАСТКОВ НА НАШЕМ САЙТЕ.

Не отказывайтесь от своих финансовых целей!
 Повысьте кредитный рейтинг!

Информация

Продам земельный участок площадью 84 соток, Самарская область, цена 10 920 000 руб.
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Самарская область, Тольятти

- г. Самара: 1 ч 30 мин., 106 км на карте
- г. Жигулевск: 38 мин., 34 км на карте
- г. Тольятти (центр): 16 мин., 14 км на карте
- г. Сызрань: 3 ч 13 мин., 187 км на карте

Присоединитесь к команде Тинькофф

Работайте в Тинькофф

Продажа земли промышленного назначения, 10 соток, Тольятти

1 500 000 Р цена за сотку 150 000 Р

г. Тольятти Автозаводский
полный адрес

Добавить в избранное

2 июня 49 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 06:25



Сергей Александрович
 Строй-Экспо СТРОЙЭКСПО-ТЛТ
 +7 (925) 123-XX-XX
 Показать телефон

Альфа Банк
 Кредит до 50 млн Р за 1 день
50
 МЛН Р
 Открыть счёт

Узнать больше

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	1 500 000 Р	Площадь участка:	10 соток
Цена за сотку:	150 000 Р	Дата публикации:	2 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 06:25
Тип объявления:	вторичка	ID:	690-039-231-5

Описание
 63:09:0103035:9918 63:09:0103035:9917 Офицерская/Заставная. Все коммуникации. Газ. Производственная территория. Собственность. Удобный завод с ул.Дзержинского. На схеме промышленная территория. Рассрочка. Комиссия риэлторам. Лучшая защита Ваших средств от инфляции. ОЧЕНЬ БОЛЬШОЙ ВЫБОР УЧАСТКОВ НА НАШЕМ САЙТЕ.

ОТКРОЙТЕ ДЛЯ СЕБЯ ЛЕГЕНДАРНЫЙ СТИЛЬ! THE LAND OF LEGENBS ЗАБРОНИРОВАТЬ

Информация
 Продам земельный участок площадью 10 соток, Самарская область, цена 1 500 000 руб.
 Найдти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Расположение
 Самарская область, Тольятти

г. Самара:	1 ч 30 мин., 106 км на карте	г. Жигулевск:	38 мин., 34 км на карте
г. Тольятти (центр):	16 мин., 14 км на карте	г. Сосновка:	3 ч 13 мин., 187 км на карте



BITCOIN
 BTC 2255512 Р -53410 Р

Перейти

Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные характеристики, влияющие на стоимость

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

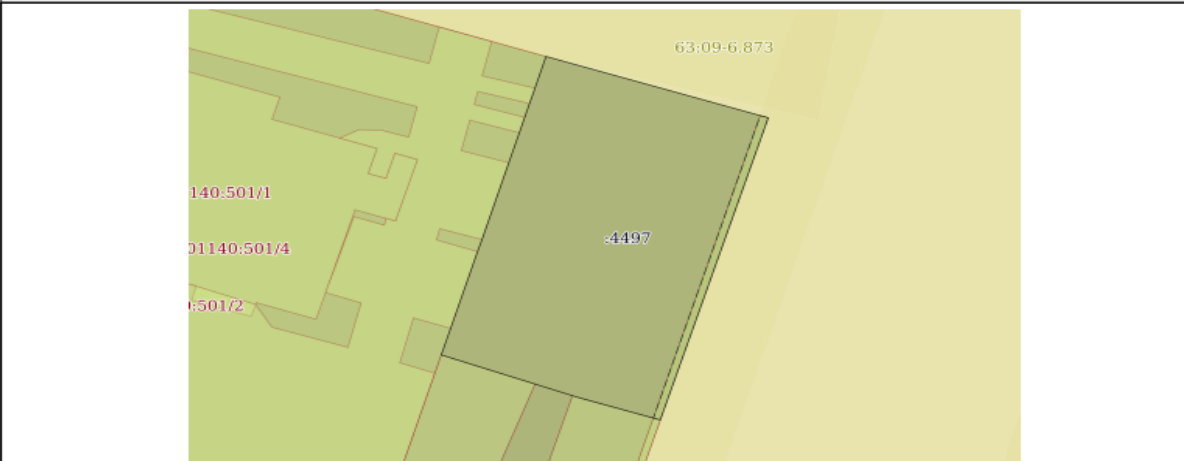

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.10.2023г.			
Кадастровый номер:	63:09:0301140:4497		
Номер кадастрового квартала:	63:09:0301140		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, уч. 57		
Площадь, м2:	999 +/- 11.06		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	объекты придорожного сервиса (4.9.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Администрация городского округа Тольятти (Департамент информационных технологий и связи администрации городского округа Тольятти) (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация городского округа Тольятти (Департамент информационных технологий и связи администрации городского округа Тольятти)		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0988060874018380283576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.10.2023г.			
Кадастровый номер:	63:09:0301140:4497		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0988060874018380283576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия	