

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

ОГРН 1237800111823. ИНН 7804704377 КПП 780401001

Юр. Адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23

Заключение специалиста №323/2025

о рыночной стоимости имущества:

земельного участка общей площадью 965 +/- 272 кв.м. с кадастровым номером 64:38:050302:352, расположенного по адресу: Саратовская область, Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос. Прибрежный

Заказчик:

Юнусова Карина Разыйховна

Общество с ограниченной ответственностью
«Профессиональная оценка и экспертиза 24»

Исполнитель:

в лице генерального директора
Пилипец А. С.

Дата оценки:

21 сентября 2025 г.

Дата составления

23 сентября 2025 г.

Заключения:

Содержание

1. Общие сведения.....	3
1.1. Время и место проведения исследования.....	3
1.2. Основание для проведения исследования.....	3
1.3. Сведения об Исполнителе.....	3
1.4. Вопросы, поставленные перед специалистом.....	4
1.5. Содержание и материалы исследования.....	5
2. Исследовательская часть.....	6
2.1. Вопросы, поставленные перед специалистом.....	6
2.2. Порядок проведения исследования.....	7
2.3. Основные термины и определения, используемые в заключении.....	7
2.4. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка и объектов строительства на нём.....	8
2.5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков.....	14
2.6. Подходы к определению рыночной стоимости недвижимости.....	21
2.7. Корректировки ценообразующих параметров.....	24
3. Расчёт рыночной стоимости исследуемого объекта.....	25
3.1. Расчёт рыночной стоимости объекта - земельного участка общей площадью 421,0 кв. м. с кадастровым номером 16:16:321001:1147 расположенного по адресу – Респ. Татарстан , Высокогорский район, Чернышевское сельское поселение, СТ «Казанка-1», уч. 312.....	25
3.2. Расчёт рыночной стоимости объекта - садового дома площадью 56,4 кв.м. расположенным по адресу – Респ. Татарстан , Высокогорский район, Чернышевское сельское поселение, СТ «Казанка-1», уч. 312 с земельным участком площадью 421 кв.м.	Ошибка! Загла
4. Ответы на поставленные вопросы.....	47
5. Перечень нормативных документов и использованной литературы.....	48
6. Приложения.....	49
6.1. Документы исполнителя и специалиста.....	49
6.2. Документы, предоставленные Заказчиком.....	57

1. Общие сведения

1.1. Время и место проведения исследования

Исследование производилось по адресу: 195197, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23.

Начало: 10:00 21 сентября 2025 г.

Окончание: 11:00 23 сентября 2025 г.

1.2. Основание для проведения исследования

Договор №323/2025 от 08 сентября 2025 г. на возмездное оказание услуг с заданием на оценку:

Приложение №1
к Договору возмездного оказания услуг
№323/2025 от 8 сентября 2025 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ

№ п/п	Наименование услуги, оказываемые ИСПОЛНИТЕЛЕМ	Результат оказанной услуги
1.	Какова рыночная стоимость, на дату проведения оценки - земельного участка общей площадью 965 +/- 272 кв.м. с кадастровым номером 64:38:050302:352 расположенного по адресу – Саратовская обл, Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный?	Заключение специалиста, содержащее ответы на поставленные вопросы

Подписи Сторон:

ЗАКАЗЧИК

Юнусов Карина Разыйховна
ИНН 732897394131 СНИЛС 141-972-236 62
Почтовый адрес: 191015, Санкт-Петербург, а/я 14
e-mail: karina_unysova@list.ru

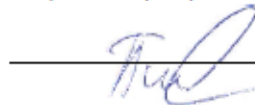


/Юнусова К.Р./

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»
Юридический адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д 22, к. 23
ИНН 7804704377 КПП 780401001 ОГРН 1237800111823
р/с: 40702 810 8 1000 1502065 банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК»
ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974
к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974
юр. Адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26

Генеральный директор



/Пилипец А.С./



1.3. Сведения об Исполнителе

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

ОГРН 1237800111823

ИНН 7804704377, КПП 780401001

Юр. адрес : 195197, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23

Банковские реквизиты:

Р\с 40702 810 8 1000 1502065

Банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК»

ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974

К.с. банка 30101 810 1452 5000 0974

Юр. адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26

Производство исследования поручено специалисту ООО «Профессиональная оценка и экспертиза 24» Матыгиной Елене Викторовне:

Имеет высшее образование

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017.

Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006.

Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.

Квалификационный аттестат направление «Оценка недвижимости»: №039088-1 от 19 июня 2024 года. Срок действия: до 19 июня 2027 г.

Является членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация Оценщиков "СПО") регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.

Стаж работы с 2003 года.

1.4. Вопросы, поставленные перед специалистом

Вопрос 1: Какова рыночная стоимость, на дату проведения оценки - земельного участка общей площадью 965 +/- 272 кв.м. с кадастровым номером 64:38:050302:352 расположенного по адресу – Саратовская обл, Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный?

Перечень данных, использованных при проведении исследования

Нормативно-правовые акты в редакциях, действующих на дату проведения исследования:

- Конституция Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Часть первая
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»
- Стандарты и правила оценочной деятельности «Сообщества профессионалов оценки, утвержденные Протоколом №2 от 03 марта 2008 года.

Прочие источники информации:

Интернет-ресурсы: <https://spb.cian.ru>, <https://spb.move.ru>, <https://www.avito.ru> и др.

1.5. Содержание и материалы исследования

В задачу настоящего исследования не входит проведение юридической проверки на достоверность предоставленной информации.

При подготовке заключения специалист руководствовался документами, указанными выше по тексту, а также материалами, ссылки на которые указаны в исследовательской части заключения.

Генеральный директор
ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»



Пилипец А. С.

Специалист



Матыгина Е.В.



2. Исследовательская часть

2.1. Вопросы, поставленные перед специалистом

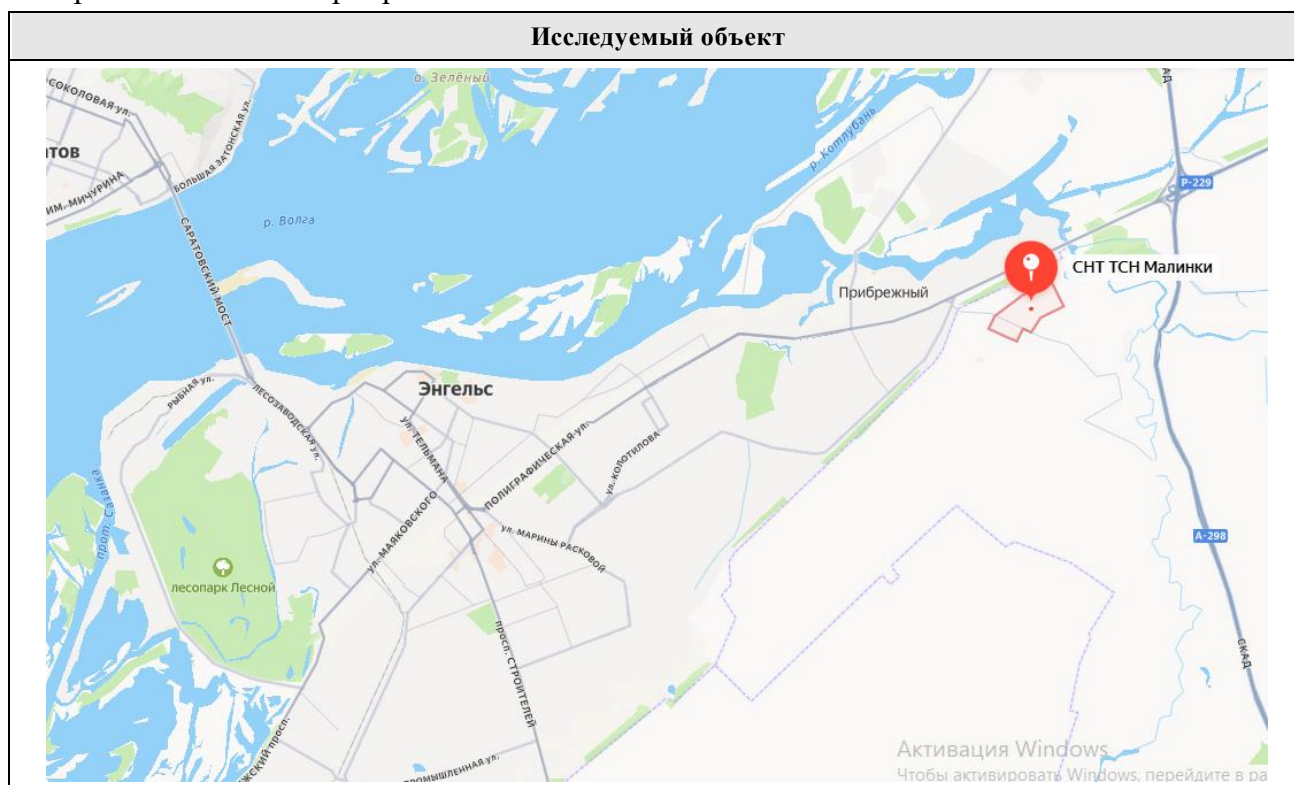
Вопрос 1: Какова рыночная стоимость имущества:

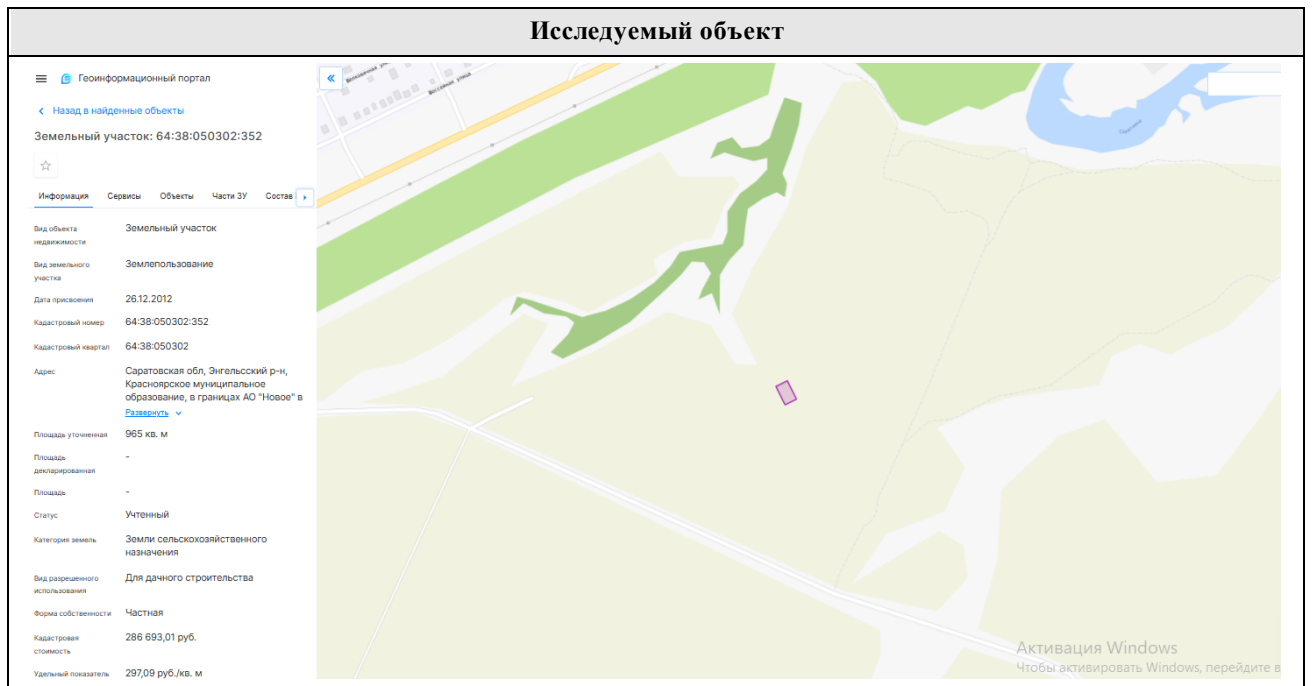
– Какова рыночная стоимость, на дату проведения оценки - земельного участка общей площадью 965 +/- 272 кв.м. с кадастровым номером 64:38:050302:352 расположенного по адресу – Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос. Прибрежный?

Описание объекта оценки

Объектом оценки является имущество:

– земельный участок общей площадью 965 кв.м. с кадастровым номером 64:38:050302:352 расположенного по адресу – Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос. Прибрежный.





2.2. Порядок проведения исследования

Для установления рыночной стоимости объекта исследования специалист руководствовался терминологией, приведенной в законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 и Федеральных стандартах оценки.

Необходимо отметить, что нормативные документы: закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 и Федеральные стандарты оценки – относятся к законодательству, регулиющему оценочную деятельность в РФ (ст. 1, 2 закона №135-ФЗ и положения ФСО) и являются обязательными только при осуществлении оценочной деятельности.

2.3. Основные термины и определения, используемые в заключении

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения исследования.

К объектам исследования относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Аналог объекта исследования – объект, сходный исследуемому объекту по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Дата исследования – календарная дата, по состоянию на которую производится процедура определения стоимости исследуемого объекта.

Дата составления заключения – календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в заключении.

Подход к оценке (исследованию) – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод определения рыночной стоимости исследуемого объекта – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Итоговая величина стоимости – стоимость исследуемого объекта, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Обременения (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая 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;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

2.4. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка и объектов строительства на нём

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» земельные участки сгруппированы в 14 видов разрешенного использования:

1. Сельскохозяйственное использование. Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

2. Жилая застройка. Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 – 2.3, 2.5 – 2.7.1.

3. Общественное использование объектов капитального строительства. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 – 3.10.2

4. Предпринимательство. Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 – 4.10.

5. Отдых (рекреация). Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 – 5.5.

6. Производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

7. Транспорт. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 – 7.5.

8. Обеспечение обороны и безопасности. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности.

9. Деятельность по особой охране и изучению природы. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи).

10. Использование лесов. Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 – 10.4.

11. Водные объекты. Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты.

12. Земельные участки (территории) общего пользования. Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2.

13. Земельные участки общего назначения. Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования.

14. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в

малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН) для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка и строений на нём было проведено статистическое исследование, данные для которого предоставили ООО «ЦЭОС», ООО «АРИН», GVA Sawyer, ЗАО «Агентство Бекар», ООО «АФК-аудит», «Deloitte & Touche», ООО «ЕВРОАКТИВ».

В ходе опроса устанавливались степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков, сгруппированных кодов:

Группа 1: Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; коды 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» и 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»;

Группа 2: Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; коды 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» и 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;

Группа 3; Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок; коды 2.7.1 «Хранение автотранспорта», 2.7.2 «Размещение гаражей для собственных нужд» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств»;

Группа 4: Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества; коды 1.5 «Садоводство», 2.2 «Для ведения садоводства (приусадебный земельный участок)», 13.1 «Ведение огородничества» и 13.2 «Ведение садоводства»;

Группа 5: Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; коды 3.3 «Бытовое обслуживание», 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», 4.3 «Рынки», 4.4 «Магазины», 4.6 «Общественное питание»

Группа 6: Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц; код 4.7 «Гостиничное обслуживание»

Группа 7: Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения; коды 4.1 «Деловое управление» и 4.5 «Банковская и страховая деятельность»

Группа 8: Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; коды 5.0 «Отдых (рекреация)» и 9.0 «Деятельность по особой охране и изучению природы»

Группа 9: Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; коды 3.0 «Общественное использование объектов капитального», 6.0 «Производственная деятельность»

Группа 10: Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; коды 3.5 «Образование и просвещение», 3.9 «Обеспечение научной деятельности», 3.4 «Здравоохранение», 3.2

«Социальное обслуживание», 5.1 «Спорт», 9.3 «Историко-культурная деятельность», 3.6 «Культурное развитие», 3.7 «Религиозное использование».

Результаты экспертного опроса представлены ниже (величины указаны в процентах):

Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь, кв. м	5	5	6	5	7	5	5	6	8	5
Факторы имеющейся инженерной инфраструктуры										
Наличие водоснабжения зданий	2	2	1	4	2	2	2	2	4	3
Наличие канализации зданий	2	2	1	0	2	2	2	2	4	3
Наличие теплоснабжения зданий	2	1	1	0	2	2	2	1	3	3
Наличие газоснабжения зданий	2	3	0	3	1	2	0	1	4	1
Наличие электроснабжения зданий	2	4	3	6	3	2	3	3	4	3
Итого по группе	10	12	6	13	10	10	9	9	19	13
Факторы транспортной доступности										
Наличие и качество въезда на участки к зданиям	1	2	5	2	2	2	1	2	8	2
Удобство подъезда к земельному участку и зданиям на общественном транспорте	5	4	3	6	8	5	9	4	7	9
Удобство подъезда к земельному участку и зданиям на автомобильном транспорте	4	5	8	7	8	3	9	4	11	8
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0
Влияние основных магистралей	4	6	7	4	12	6	8	4	9	5
Наличие в окружении участка и зданий специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3	0	0	0	5	2	7	3	4	4
Итого по группе	17	17	23	19	35	18	34	17	50	28

Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Факторы экологической составляющей										
Отсутствие загрязнения почв на участке	3	6	1	10	0	2	2	10	0	3
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения зданий	4	6	0	10	0	3	3	16	0	5
Близость земельного участка и зданий к водным объектам	3	7	0	10	0	3	1	6	0	2
Озелененность района окружения зданий и наличия мест рекреации	5	5	0	9	1	3	1	9	0	2
Итого по группе	15	24	1	39	1	11	7	41	0	12
Факторы местоположения										
Близость земельного участка и зданий к центру города	7	5	10	3	11	18	12	1	3	6
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18	11	6	9	15	8	14	5	7	13
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка и зданий	1	1	41	0	11	0	3	1	3	6
Итого по группе	26	17	57	12	37	26	29	7	13	25
Факторы окружения										
Оснащенность района окружения земельного участка и зданий объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.)	7	5	0	0	0	0	0	0	0	2
Оснащенность района окружения земельного участка и зданий объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)	7	6	0	4	3	5	3	3	0	1
Отсутствие в районе окружения земельного участка и зданий малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	3	6	0	6	1	1	1	10	1	4

Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения зданий	3	3	0	0	1	16	4	1	0	4
Итого по группе	20	20	0	10	5	22	8	14	1	11
Прочие факторы										
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1	1	2	1	1	1	1	1	3	1
Отсутствие угрозы затопления участка при наводнениях	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1
Отсутствие ограничений зданий по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)	4	2	2	0	2	5	5	2	2	2
Отсутствие обременений зданий, установленных законодательством об охранных зонах	2	1	2	0	2	2	2	2	3	2
Итого по группе	7	5	7	2	5	8	8	6	9	6
Проверка:	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Для земельного участка вида разрешённого использования «Для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки», наиболее близкого по характеристикам использования к объекту оценки, степени влияния составили:

– Сумма влияния факторов имеющейся инженерной инфраструктуры («Наличие водоснабжения», «Наличие канализации», «Наличие теплоснабжения», «Наличие газоснабжения», «Наличие электроснабжения»): данная величина составила 12%

– Сумма влияния факторов транспортной доступности («Наличие и качество въезда на участок», «Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте», «Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте», «Наличие подъезда железнодорожным транспортом», «Влияние основных магистралей», «Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта»): данная величина составила 17%

– Сумма влияния факторов экологической составляющей («Отсутствие загрязнения почв на участке», «Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения», «Близость земельного участка к водным объектам», «Озеленённость района окружения и наличия мест рекреации»): данная величина составила 24%

– Сумма влияния факторов местоположения («Близость земельного участка к центру города», «Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)», «Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка»): данная величина составила 17%

– Сумма влияния факторов окружения («Оснащённость района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.)», «Оснащённость района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)», «Отсутствие в районе окружения

земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)», «Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения»): данная величина составила 20%

– Сумма влияния прочих факторов («Рельеф участка (отсутствие неровностей)», «Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях», «Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)», «Отсутствие обременений, установленных Законами об охранных зонах»): данная величина составила 5%

2.5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков

Для оценки участка использовались методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённые распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года №568-р.

В нём определены Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков:

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и, в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Указанная методика определяет следующие методы оценки стоимости Земельных участков:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым

темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

– определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

– определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

– определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

– расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

<https://rulaws.ru/acts/Rasporyazhenie-Minimuschestva-RF-ot-06.03.2002-N-568-r/>

2.6. Подходы к определению рыночной стоимости недвижимости

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.

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.

В соответствии с ФСО V определение каждого из подходов следующее:

- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
- затратный подход – 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.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка, с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта;
- при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В данном исследовании Оценщику удалось найти достаточное количество рыночной информации, подобрать объекты – аналоги и реализовать применение сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж.

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объектов оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Таким образом, доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Определить доходные и расходные характеристики объекта с достаточной точностью невозможно, поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Вывод:

В соответствии с вышеизложенным, для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход.

2.7. Корректировки ценообразующих параметров

Корректирующие коэффициенты определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного на сайте Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на 1 июля 2025 года.

Скидки на торг для земельных участков

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Египатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

3. Расчёт рыночной стоимости исследуемого объекта

Вопрос 1: Какова рыночная стоимость, на дату проведения оценки - земельного участка общей площадью 965 +/- 272 кв.м. с кадастровым номером 64:38:050302:352 расположенного по адресу – Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный?

3.1. Расчёт рыночной стоимости объекта

Доступ к объекту, осмотр и возможность фотографирования предоставлены не были ; фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Для оценки участка использовались методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённые распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года №568-р.

Выбор метода расчёта стоимости земельного участка

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

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования:

– Метод капитализации земельной ренты: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка;

– Метод остатка: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход;

– Метод предполагаемого использования: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения:

– Метод сравнения продаж: применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных земельных участков. При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым;

– Метод выделения: применяется для оценки застроенных земельных участков. Дает хороший результат, когда доля улучшений в общей стоимости невелика;

– Метод распределения: применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод не дает точного значения рыночной стоимости; может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

В связи с достаточным количеством предложений на продажу земельных участков, расположенных поблизости от оцениваемого Земельного участка, стоимость последнего рассчитывалась с помощью Метода сравнения продаж, являющегося основным методом Сравнительного подхода.

Исследование рынка земельных ресурсов Саратовской области в целом показало, что существует достаточное количество информации о сделках схожих по местоположению,

функциональному назначению с оцениваемым земельным участком, который предлагались к открытой продаже.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за сентябрь 2025 г. Интернет-сайтов. Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным оцениваемому участку, предлагаемым на продажу.

Далее представлен расчет рыночной стоимости земельного участка. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. за 1 кв. м площади незастроенного земельного участка.

В результате поисков в сети Интернет были выделены следующие объекты, наиболее схожие с оцениваемым по месту расположения, категории земельных участков, разрешенному использованию, назначению и транспортной доступности, актуальные на дату оценки –

Объекты-аналоги

Аналог 1:

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 7,8 сот. (СНТ, ДНП)" with a price of "1 450 000 Р". Below the price, there is a map showing the location of the plot in Saratov. The listing includes contact information (phone number 8 932 508-73-16) and buttons for "Написать сообщение" and "Расчитать ипотеку". The "Об участке" section specifies the plot area as 7.8 сот and the distance to the city center as 10 км. The "Расположение" section describes the plot's location in the Engels district of Saratov. The "Описание" section provides details about the plot's characteristics, including its proximity to roads and public transport.

Объекты-аналоги

Аналог 2:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL: [avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4043522912?context=N4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbF8yayW9yaXR5SjtiOjA7IQseF2QIAAAA](https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4043522912?context=N4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbF8yayW9yaXR5SjtiOjA7IQseF2QIAAAA). The listing is for a 10-sotka plot (СНТ, ДНП) in Malinka, Kaliningrad region, priced at 1,500,000 RUB. The page includes a main image of the plot, a contact number (8 962 618-73-87), and buttons for 'Написать сообщение' and 'Расчитать ипотеку'. A sidebar on the right contains a 'Спросите у продавца' section and a 'Настройка' section. The bottom of the page features a Windows activation watermark and a taskbar with various application icons.

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

1 500 000 Р

8 962 618-73-87

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Подписать? Вы участник? Попробуйте подписаться!

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноротово муниципальное образование, СНТ ТСО Малюки

Описание

Продаю участок 10 сотки. В СНТ ТСО Малюки. В поселке ведется бурение, строительная деятельность. В будущем, в коттеджном поселке. Будет толк, дачный сад, участок, дачное и садовое товарищество. До Энгельса на машине 10 минут. Вид права: собственность. Оформление через МФУ. Цена 1500 тр.

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

Соплатежка

Сообщения

Активация Windows

Если активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

0:47 22.09.2025

Объекты-аналоги

Аналог 3:

avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_7628976944?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjU5b2NhbFByaW9yaXR5JjI0A7fQsef2QfAAAA

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталоги - #ЯПомогаю

Avito Саратовская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

100 метров от асфальтированной дороги

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

850 000 Р
170 000 Р за сотку
В ипотеку от 19 245 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 923 066-37-90

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Жилищный Фонд
Агентство
На Авито с 2015

Контактное лицо

Этот баннер запущен через Авито Рекламу

Сообщения Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Жилищный Фонд
Участок 5 сот. (СНТ, Д. 850 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

0:48

22.09.2025

avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_7628976944?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjU5b2NhbFByaW9yaXR5JjI0A7fQsef2QfAAAA

Дом-туба для ко... | Определение проц... | https://kalininograd... | Данные о доме... | домклик | График отключени... | автобус Симфероп... | Онлайн-запись на... | удаленный доступ | Президентская про...

Расположение

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Краснорское муниципальное образование, СНТ ТСН Малинки, Троицкая ул., 13

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 5 соток правильной прямоугольной формы

- ✓ круглогодичный подъезд с ДВУХ СТОРОН (до основной асфальтированной дороги 100 метров) дороги зимой чистится своевременно
- ✓ район активно застраивается. Рядом коттеджный посёлок Малинки
- ✓ свет, газ по границе участка
- ✓ ходит Автобус 224 Д. Маршрутные такси 24

Перспективное вложение денег.
5 мин езды до СОШ п. Прибрежный и Детского сада Полошко, 15 мин до центра Энгельса.

Поможем продать, купить, обменять Вашу недвижимость. ✓ Построим Вам дом на данном участке по льготной программе кредитования от 3%

- ✓ Наше агентство недвижимости Жилищный фонд предоставляет услуги по оформлению и одобрению ипотеки, работаем с крупнейшими банками Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Совкомбанк, ДомРФ, Абсолютбанк, Россельхозбанк, Акбарс.

Работаем с различными видами сертификатов: материнский капитал, любые жилищные сертификаты.

Возвращаем ипотеку.

Проводим в кратчайшие сроки сделки любой сложности, в том числе любые обременения, аресты, долги, несовершеннолетние дети. Звоните прямо сейчас и приходите на консультацию - мы рады Вам помочь.

850 000 Р
170 000 Р за сотку
В ипотеку от 19 245 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 923 066-37-90

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Жилищный Фонд
Агентство
На Авито с 2015

Контактное лицо
Виталий

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

0:49

22.09.2025

Номер объекта: #2/538243/18195

Объекты-аналоги

Аналог 4:

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Аналог 4:". The listing price is 2 000 000 Р. Below the price, it states "219 780 Р за сотку" and "В ипотеку от 24 994 Р/мес.". A contact number "8 906 306-14-80" is provided. There are buttons for "Написать сообщение" (Send message), "Расчитать ипотеку" (Calculate mortgage), and "Спросите у продавца" (Ask the seller). The seller's name is "Наталья Федоскина" (Natalia Fedoskina), a real estate agent with a license number "№ 46789-2022". The listing includes a photo of a plot with a house and a "Расчитайте ипотеку прямо на Авито" (Calculate mortgage directly on Avito) button. The plot area is 91 сот. (91 sq.m) and is 9 km from the city center. The location is in the Saratov region, Engels district, in the "СНТ Новое" (SNT Novoe) settlement. The description mentions that the plot is flat, has electricity, and is suitable for building. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 22.09.2025 and the time as 05:11.

Далее представлен расчет рыночной стоимости земельного участка. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. за 1 кв. м площади незастроенного земельного участка.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Саратовская обл., Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос. Прибрежный	Саратовская обл., Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Новое, Весёлая ул., 17	Саратовская обл., Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ ТСН Малинки	Саратовская обл., Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ ТСН Малинки, Троицкая ул., 13	Саратовская обл., Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Новое, Радужная ул
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	сентябрь 2025	июль 2025	июль 2025	июль 2025	июль 2025
Характеристики местоположения					
Район	Энгельский	Энгельский	Энгельский	Энгельский	Энгельский
Разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Локальное расположение	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, кв.м	965	780	1 000	500	910
Наличие коммуникаций	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	электричество
Наличие построек	условно свободный	нет	нет	нет	нет
Экономические характеристики					
Цена предложения, руб.	?	1 450 000	1 500 000	850 000	2 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	?	1 859	1 500	1 700	2 198
Источник информации	-	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._snt_dnp_7245287933?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjYjE2OjIj3V3hJTWNEUU02Zk9uTXVDIjt9Dsyqzx8AAAA	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4043522912?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjIjYjE2OjIj3V3hJTWNEUU02Zk9uTXVDIjt9Dsyqzx8AAAA	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_7628976944?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjIjYjE2OjIj3V3hJTWNEUU02Zk9uTXVDIjt9Dsyqzx8AAAA	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot._snt_dnp_7629080900?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjIjYjE2OjIj3V3hJTWNEUU02Zk9uTXVDIjt9Dsyqzx8AAAA

Далее приведено описание выполненных корректировок.

Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. В данном случае проведения корректировок не требуется – все объекты используются на правах собственности.

Корректировка на условия сделки (торг).

Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены, предложений на продажу, внесены поправки учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов. Величина корректировки определена по данным следующего источника:

Величина скидок на уторгование	Значение
Исследование интернет-портала СтатРиэлт на июль 2025 года (https://statielt.ru)	7%

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру, объема с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минкомразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Величина корректировки на торг принята равной 7 %.

Корректировка на условия финансирования

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем отчете корректировка принята равной 0%.

Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Дата сделки (предложения на продажу) с аналогичными объектами близки к дате определения стоимости – величина корректировки на условия рынка принята равной нулю.

Корректировка на местоположение

Местоположение всех объектов сопоставимо – величина корректировки на местоположение принята равной нулю.

Корректировка на площадь

Поправка определена по данным Исследования интернет-портала СтатРиэлт на июль 2025 года (<https://statielt.ru>):

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,782	-0,13	K s = (So/Sa) ^{-0,13}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	-0,15	K s = (So/Sa) ^{-0,15}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	-0,17	K s = (So/Sa) ^{-0,17}
поселения до 50 тыс. человек	0,622	-0,20	K s = (So/Sa) ^{-0,20}
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	K s = (So/Sa) ^{-0,24}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	K s = (So/Sa) ^{-0,31}

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Для каждого объекта рассчитан корректировочный коэффициент. Поправка определена путем соотношения полученных показателей объекта оценки и каждого объекта-аналога и выражена в %.

Корректировка на коммуникации

Поправка определена по данным Исследования интернет-портала СтатРиэлт на июль 2025 года (<https://statielt.ru>):

на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриэлт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составляют регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличения мощности), то введение

В данном заключении под корректировкой на физические характеристики участка подразумевалось существование зависимости его удельной стоимости от площади, формы, рельефа участка и наличия обременений.

Рельеф и форма участков позволяют использовать их в соответствии с разрешенным использованием, поэтому корректировки на особенности рельефа и форму участка не применялись.

Сведения об имеющихся обременениях отсутствуют – величина корректировки, учитывающая наличие таких обременений, принята равной нулю.

Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=i}^n K_n, \quad (1)$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Абсолютная валовая корректировка положительная или отрицательная, выраженная в %, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированной стоимости с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам.

Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

$$Vz = \frac{1}{Val_n} \div \sum_{n=1}^n 1/Val_n, \quad (2)$$

Где: Vz – весовое значение, Val_n – сумма абсолютных значений корректировок.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, определялась путем суммирования откорректированных цен объектов-аналогов с учетом весовых значения (вкладов).

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м земельного участка	?	1 859	1 500	1 700	2 198
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 859	1 500	1 700	2 198
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 859	1 500	1 700	2 198
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-130	-105	-119	-154
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 729	1 395	1 581	2 044
Дата сделки	сентябрь 2025	сентябрь 2025	сентябрь 2025	сентябрь 2025	сентябрь 2025
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 729	1 395	1 581	2 044

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие построек	условно свободный	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 729	1 395	1 581	2 044
Площадь земельного участка, кв.м	965	780	1 000	500	910
Коэффициент площади		0,958	1,007	0,877	0,988
Корректировка, %	-	-4,2%	0,7%	-12,3%	-1,2%
Наличие коммуникаций	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	электричество
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-7,0%
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 657	1 405	1 386	1 879
Валовая абсолютная корректировка, %	-	-4%	1%	-12%	-8%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	1 657	1 405	1 386	1 877
Абсолютное значение корректировки	-	4%	1%	12%	8%
Вес объектов аналогов	184	24	140	8	12
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	13%	76%	4%	7%
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м	1 468				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 416 620				
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.	1 400 000				

Таким образом: рыночная стоимость земельного участка составляет: **1 468 руб./кв. м.**

Наименование	Показатели
Рассчитанное значение удельной стоимости, за м ²	1 468
Площадь участка, м ²	965
Рыночная стоимость земельного участка	1 400 000 р.

4. Ответы на поставленные вопросы

Вопрос 1:

– Какова рыночная стоимость, на дату проведения оценки - земельного участка общей площадью 965 +/- 272 кв.м. с кадастровым номером 64:38:050302:352 расположенного по адресу – Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный?

1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей.

Генеральный директор
ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»



Пилипец А. С.

Специалист



Матыгина Е.В.

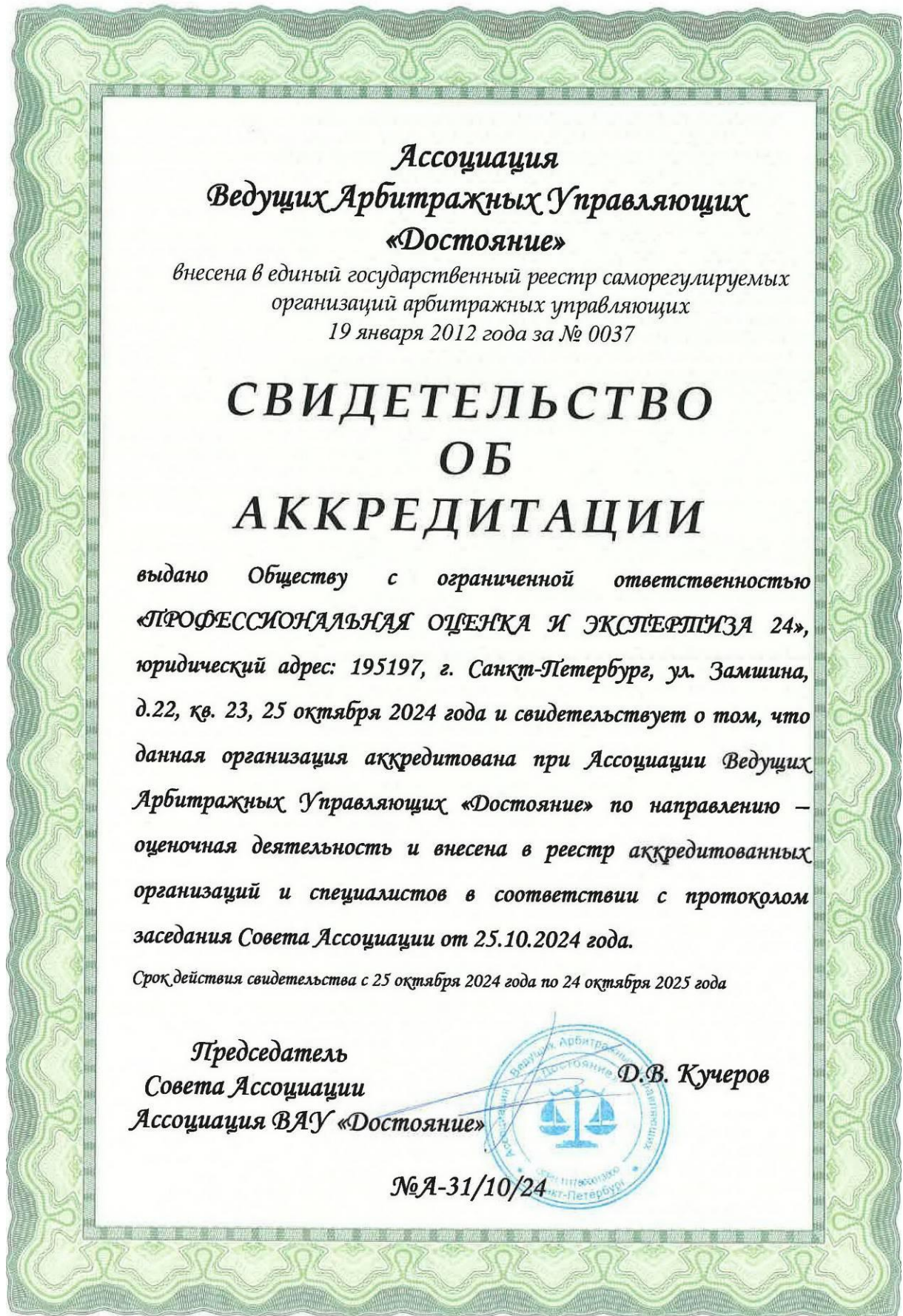


5. Перечень нормативных документов и использованной литературы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998
- Федеральные стандарты оценки (ФСО): ФСО II, ФСО III, ФСО V, – утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», обязательный к применению при осуществлении оценки машин и оборудования, утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 10.06.2015
- Стандарты и Правила Ассоциации СРО «НКСО»
- Гмурман В. Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: «Высшая школа», 1997.
- Елисеева И. И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: «Финансы и статистики», 1998.
- Клейнер Г. Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: «Радио и связь», 1993.

6. Приложения

6.1. Документы исполнителя и специалиста





24998938

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/50091/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «03» октября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН 7713056834 КПП 772501001
 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
 Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»
 195197, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Финляндский Округ, ул. Замшина, д. 22, литера А, кв. 23
 ИНН: 7804704377 КПП: 780401001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «06» октября 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «05» октября 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей
 Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «06» октября 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
 При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
 Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
 Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



Диплом является государственными документам
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7017



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595385

Настоящий диплом выдан Матвеевой Евгении Викторовне

в том, что он(а) с 15 сентября 2003 по 01 июля 2004 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методические основы
испытаний по оценке стоимости предприятия (бизнеса) и
переподготовки кадров СРО «Федеративного
и централизованно-экономического университета
по специальности:

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 01 июля 2004 г.

удостоверил право (соответствие квалификации) Матвеевой

Евгении Викторовны

на ведение профессии Аудит в сфере оценок

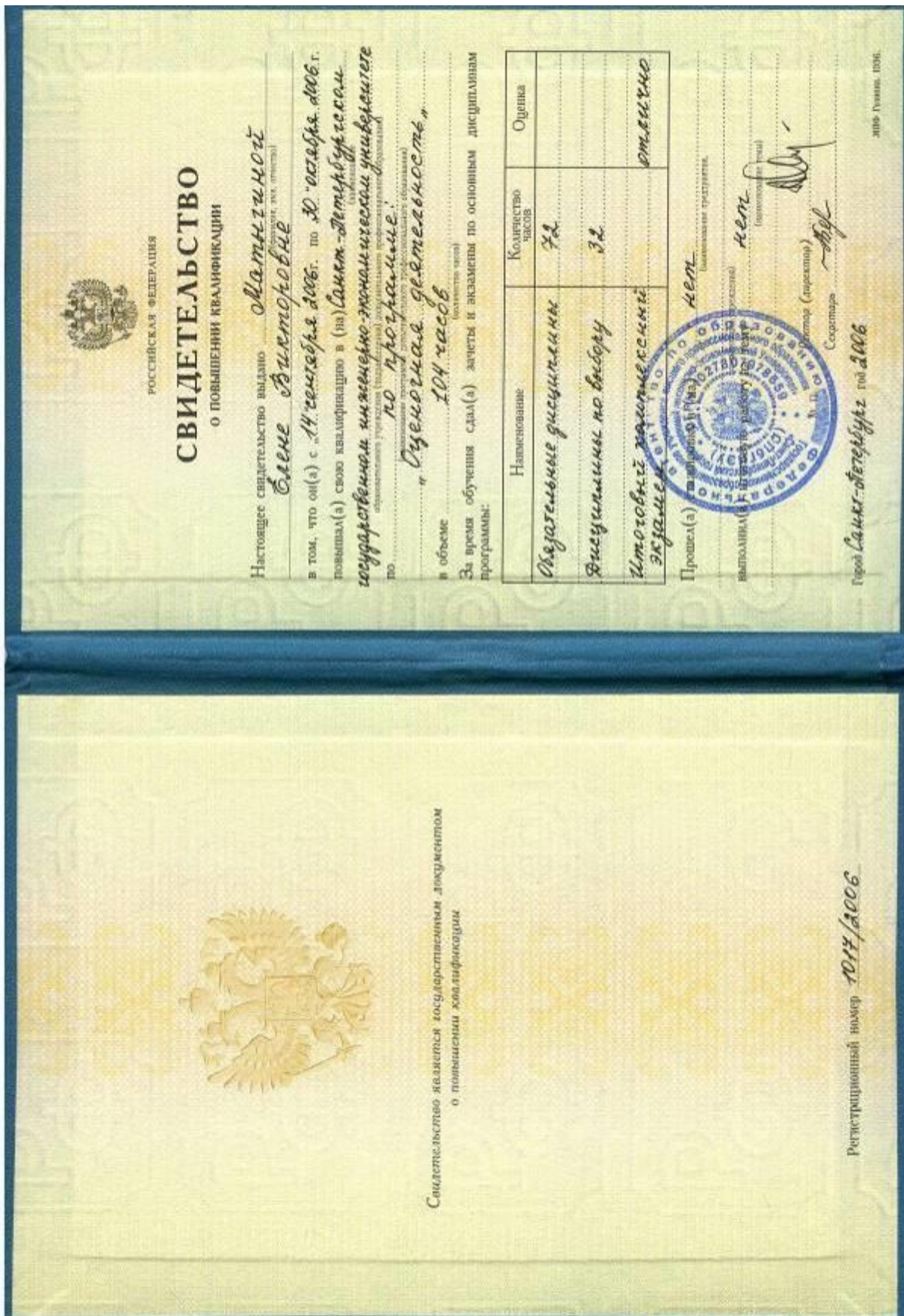
стоимости предприятия (бизнеса)

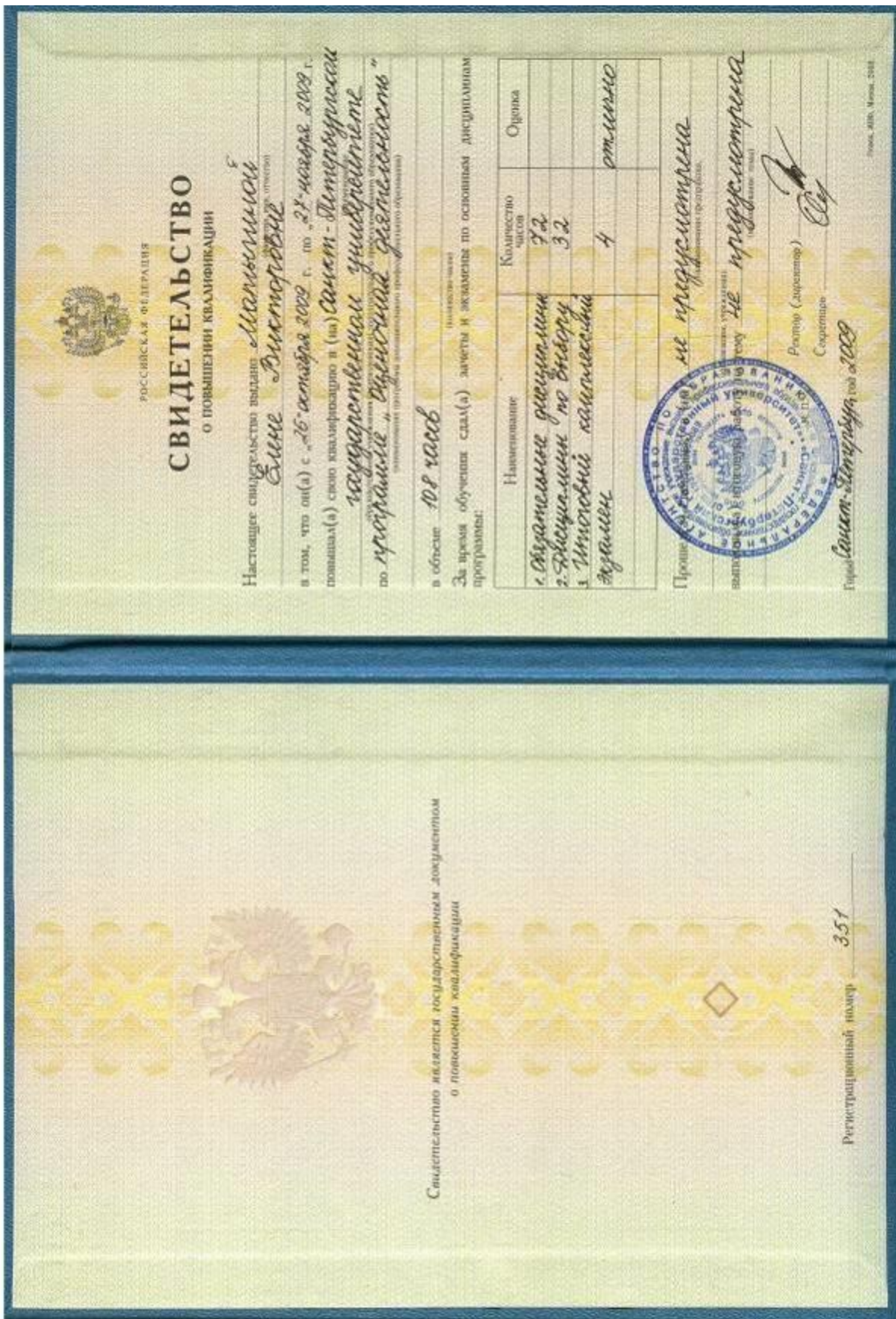


Исполнительный директор
Касанов

Город: Донецк от 15 июля 2004

МПО «Проф.Оц.И.Эксп.24»





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Мамышиной Елене Викторовне (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 16-апреля 2009 г. по 21-апреля 2009 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургский государственный университет
по программе "Информационные технологии в рекламе"
(наименование программы, наименование учебного заведения)

в объеме 68 часов (число часов)
За время обучения слуш(а) лекции и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Основы рекламы	22	
2. Реклама в интернете	32	
3. Интернет-кампейны Экзамени	4	отлично

Прочие не предусмотрены
выполненные учебные задания не предусмотрены
(наименование заданий)



Резнико (директор)
Секретарь

Город Санкт-Петербург год 2009

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 351





ИНГОСТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16
К ДОГОВОРУ №433-191-214436/24 ОТ «23» ДЕКАБРЯ 2024 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-214436/24 от «23» декабря 2024 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь)
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5

СТРАХОВЩИК: СПАО «ИНГОСТРАХ» (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Матыгина Елена Викторовна

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 01.01.2025-31.12.2026 обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.

ФРАНШИЗА: По условиям Договора страхования франшиза не установлена

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 3000000 рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  М.П.

(Бобков А.С.,
Руководитель направления отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 1600462-191/24 от 23.04.2024.)

6.2. Документы, предоставленные Заказчиком

Лист 1

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


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

31.03.2025г.

№ КУВИ-001/2025-78463914


На основании запроса от 27.03.2025, поступившего на рассмотрение 27.03.2025, сообщаем, что правообладателю Сенотова Ольга Валерьевна; дата рождения: 28.12.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6313 № 900656 от 21.06.2013 выдан: отдел уфмс россии по саратовской области в городе энгельсе; СНИЛС: 133-965-955 99., в период с 27.03.2022 по 27.03.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:38:050302:352
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Местоположение:	Саратовская обл. Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный
		Площадь:	965 +/- 272
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.08.2016
		номер государственной регистрации:	64-64/017-64/017/085/2016-311/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 15.08.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:352-64/136/2025-9
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:352-64/136/2024-8
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:352-64/136/2024-7
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:352-64/136/2024-6
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		64:38:050302:352-64/136/2023-5	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:352-64/136/2022-3
	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:352-64/136/2022-2
	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:352-64/085/2021-1
2	Получатель выписки		Сенотова Ольга Валерьевна

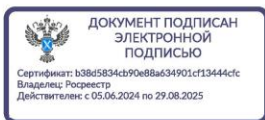
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

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

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	64:38:050302:352

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	64:38:050302
Дата присвоения кадастрового номера	26.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный
Площадь, м ²	965, Уточненная площадь, погрешность 272.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	286693.01
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	64:38:050302:142
Виды разрешенного использования	Для дачного строительства, Для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Павленко Ирина Владимировна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Сенотова Ольга Валерьевна



Лист 1 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	64:38:050302:352

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Сенотова Ольга Валерьевна, 28.12.1986, СНИЛС 133-965-955 99, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 63 13, номер: 900656, выдан: Отделом УФМС России по Саратовской области в городе Энгельсе, код подразделения 640-044 21.06.2013
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 64-64/017-64/017/085/2016-311/2, 23.08.2016
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 15.08.2016
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 64:38:050302:352-64/136/2025-9, 09.01.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - Для дачного строительства, расположенный по адресу: Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный, площадью 965 кв.м., с кадастровым номером 64:38:050302:352
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 857136520/6439 (79138/24/64039-ИП)



Лист 2 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	64:38:050302:352	
	выдан 07.12.2024 Энгельский районный отдел судебных приставов	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 64:38:050302:352-64/136/2024-8, 03.12.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - Для дачного строительства, расположенный по адресу: Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный, площадью 965 кв.м., с кадастровым номером 64:38:050302:352
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 853525618/6439 (157018/24/64039-ИП) выдан 30.11.2024 Энгельский районный отдел судебных приставов
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.3	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 64:38:050302:352-64/136/2024-7, 10.09.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - Для дачного строительства, расположенный по адресу: Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный, площадью 965 кв.м., с кадастровым номером 64:38:050302:352
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 824140521/6439 (351872/24/64039-ИП) выдан 05.09.2024 Энгельский районный отдел судебных приставов



Лист 3 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	64:38:050302:352	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.4	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 64:38:050302:352-64/136/2024-6, 12.07.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - Для дачного строительства, расположенный по адресу: Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный, площадью 965 кв.м., с кадастровым номером 64:38:050302:352
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 805413281/6439 (376108/24/64039-ИП) выдан 11.07.2024 Энгельский районный отдел судебных приставов
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.5	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 64:38:050302:352-64/136/2023-5, 07.09.2023
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - Для дачного строительства, расположенный по адресу: Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный, площадью 965 кв.м., с кадастровым номером 64:38:050302:352
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 701687235/6439 (332098/23/64039-ИП) выдан 05.09.2023 Энгельский районный отдел судебных приставов



Лист 4 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	64:38:050302:352	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.6	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 64:38:050302:352-64/136/2022-3, 16.11.2022
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - Для дачного строительства, расположенный по адресу: Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, в границах АО "Новое" в Юго-Восточном направлении от пос.Прибрежный, площадью 965 кв.м., с кадастровым номером 64:38:050302:352
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 610661002/6439 выдан 08.11.2022 Энгельсский РОСП ГУФССП России по Саратовской области



Лист 5 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	64:38:050302:352	
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Воронов Павел Владимирович, 28.12.1973
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 64-64/017-64/017/033/2016-102/2, 01.04.2016
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	23.08.2016, 64-64/017-64/017/085/2016-311/1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 6 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	64:38:050302:352
1.3	Правообладатель (правообладатели)
	Медведев Владимир Васильевич, 16.06.1963
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права
	Собственность, 64-64-23/146/2013-244, 23.09.2013
	Основание государственной регистрации
	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права
	01.04.2016, 64-64/017-64/017/033/2016-102/1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа
	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования
	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права
	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя
	Данные отсутствуют



Лист 7 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	64:38:050302:352

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 64:38:050302:352-64/136/2022-2, 21.06.2022
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения,
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества 564855380/6439 выдан 20.06.2022 Энгельсский РОСП УФССП России по Саратовской области

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 8 из 8

Данные актуальны на 27.03.2025